







Årsredovisning 2025

HSB Bostadsrättsförening Ymer i Malmö

MEDLEM I HSB

HSB – där möjligheterna bor

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Styrelsen för HSB Bostadsrättsförening Ymer i Malmö med säte i Malmö org.nr. 746000-4984 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2025

Allmänt om verksamheten

Föreningen är ett privatbostadsföretag (äkta bostadsrättsförening) enligt inkomstskattelagen (1999:1229). Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostäder till medlemmarna med nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Föreningen registrerades 1944. Föreningens stadgar registrerades senast 2024-05-10.

Föreningen äger och förvaltar

Föreningen äger och förvaltar byggnaden på fastigheten i Malmö kommun:

Fastighet	Förvärvsdatum	Nybyggnadsår byggnad
Midgård 12	1944-07-15	1945
Totalt 1 objekt		

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Länsförsäkringar Skåne. 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
2	lokaler (upplåtna med bostadsrätt)	70
110	lägenheter (upplåtna med bostadsrätt)	5 638
Totalt 112 objekt		**5 708**

Föreningens lägenheter fördelas på: 25 st 1 rok, 85 st 2 rok.

Styrelsens sammansättning

Namn	Roll	Fr.o.m.	T.o.m.
Bengt Sjödin	Ordförande	2024-05-15	
Eva Jonsson	Ledamot	2017-05-05	
Roger Andersson	Ledamot	2017-05-05	
Katarzyna Maserak	Ledamot	2017-05-05	
Anton Norberg	Ledamot	2025-05-20	
Anton Norberg	Suppleant	2023-06-03	2025-05-20
Arlinda Suljevic	Ledamot	2024-05-15	
Daniela Varfi	Suppleant	2024-05-15	
Ella Sanchez Sulejmani	Suppleant	2025-05-20	

I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är: Bengt Sjödin, Arlinda Suljevic, Daniela Varfi och Ella Sanchez Sulejmani.

Styrelsen har under året hållit 10 st protokollförda styrelsemöten +1 st årsstämma.

Firman tecknas två i förening av Roger Andersson, Bengt Sjödin, Katarzyna Maserak och Arlinda Suljevic.

Revisorer har varit: Kenneth Simonsson med Erik Wallin som suppleant valda av föreningen, samt en av HSB Riksförbund utsedd revisor hos Borevision AB.

Valberedning har varit: Cajsa Simonsen Jönsson (sammankallande) och Joel Ängquist, vald vid föreningsstämman.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2025-04-29. På stämman deltog 16 medlemmar, 12 st röstlängd.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

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

En förändring av årsavgiften med +5% per 2026-01-01 är registrerad.

Föreningen har en underhållsplan som redovisar fastighetens underhållsbehov.
Underhållsplanen används både för planering av tekniskt underhåll och för ekonomisk planering.

Styrelsen har beslutat och genomfört reservation till föreningens underhållsfond i enlighet med gällande stadgar.

Senaste fastighetsbesiktning utfördes september 2025.

Föreningen har under året genomfört OVK

De senaste årens genomförda åtgärder är:

Årtal	Åtgärd
2021	Nya hissar
2023	Fasader och ventilation
2024	Tvättmaskiner och torktumlare
2025	OVK

OVK har påbörjats i december 2025.

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

Årtal	Åtgärd
2026	Relining av avloppsstammar i källaren
2028	Byte av styrenhet

Medlemsinformation

Under året har 9 bostadsrätter överlåtits och 0 upplåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 140 och under året har det tillkommit 11 och avgått 15 medlemmar.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 136.

Flerårsöversikt

	2025	2024	2023	2022	2021
Sparande, kr/kvm	177	173	112	220	330
Skuldsättning, kr/kvm	3 505	3 725	3 735	1 117	1 128
Skuldsättning bostadsrättsyta, kr/kvm	3 505	3 725	3 735	1 117	1 128
Räntekänslighet, %	4	4	5	1	1
Energikostnad, kr/kvm	268	250	247	217	282
Årsavgifter, kr/kvm	911	881	794	752	744
Årsavgifter/totala intäkter, %	98	99	95	97	99
Totala intäkter, kr/kvm	928	889	832	772	752
Nettoomsättning, tkr	5 238	5 028	4 530	4 290	4 248
Resultat efter finansiella poster, tkr	-165	-526	49	510	977
Soliditet, %	33	32	33	60	57

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

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

långsiktigt genomsnittligt underhåll. Förenklat visar sparandetalet det underliggande kassaflödet från den löpande verksamheten per kvadratmeter.

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

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

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

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

Årsavgifter: Årsavgifter per kvadratmeter bostadsrättsyta. Ett genomsnittligt mått på medlemmarnas årsavgift till föreningen per kvadratmeter upplåten med bostadsrätt. I beräkningen ingår IMD el och bredband.

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.

Upplysningar vid förlust

Årets negativa resultat beror främst på kostnader för OVK under året (125 000 kr). Föreningens kassaflöde från den löpande verksamheten är positivt och uppgår till 1 106 580 kr. Föreningens sparande till framtida underhåll uppgår till 177 kr/m².

För att möta föreningens framtida ekonomiska åtaganden och samtidigt öka sparandet har styrelsen beslutat att höja årsavgifterna med 5 % från och med januari 2026. Eventuella ytterligare förändringar av årsavgiften beror främst på framtida prisutveckling, räntenivåer och investeringsbehov.

Styrelsen bedömer därmed att årets underskott inte påverkar föreningens möjlighet att finansiera sina framtida ekonomiska åtaganden.

Förändringar i eget kapital

Bundet eget kapital	Belopp vid årets ingång	Disposition av föregående års resultat enligt stämmans beslut	Förändring under året*	Belopp vid årets utgång
Inbetalade insatser, kr	125 965	0	0	125 965
Kapitaltillskott/extra insats, kr	0	0	0	0
Upplåtelseavgifter, kr	0	0	0	0
Uppskrivningsfond, kr	0	0	0	0
Underhållsfond, kr	4 349 420	0	-3 000	4 346 420
S:a bundet eget kapital, kr	**4 475 385**	**0**	**-3 000**	**4 472 385**
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat, kr	6 541 936	-526 344	3 000	6 018 593
Årets resultat, kr	-526 344	526 344	-164 514	-164 514
S:a ansamlad vinst/förlust, kr	**6 015 592**	**0**	**-161 514**	**5 854 079**
S:a eget kapital, kr	**10 490 977**	**0**	**-164 514**	**10 326 464**

* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 122 000 kr samt ianspråktagande skett med 125 000 kr

Resultatdisposition

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

Till föreningsstämmans förfogande står följande belopp i kronor:	
Balanserat resultat enligt föregående årsstämma, kr	6 015 593
Årets resultat, kr	-164 514
Reservation till underhållsfond, kr	-122 000
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	125 000
Summa till föreningsstämmans förfogande, kr	**5 854 079**
Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:	
Styrelsens förslag gällande extra reservation till underhållsfond, kr	-0
Balanseras i ny räkning, kr	**5 854 079**

Ytterligare upplysningar gällande föreningens resultat och ekonomiska ställning finns i efterföljande resultat- och balansräkning med tillhörande noter

Resultaträkning

		2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	Not 2	5 237 703	5 073 736
Övriga intäkter	Not 3	56 901	2 522
Summa Rörelseintäkter		**5 294 604**	**5 076 258**
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 4	-3 073 689	-3 387 339
Övriga externa kostnader	Not 5	-282 051	-398 460
Personalkostnader	Not 6	-264 154	-196 670
Avskrivningar		-1 102 006	-843 582
Summa Rörelsekostnader		**-4 721 900**	**-4 826 051**
Rörelseresultat		**572 703**	**250 207**
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		13 685	20 091
Räntekostnader och liknande resultatposter		-750 903	-796 642
Summa Finansiella poster		**-737 217**	**-776 551**
Resultat efter finansiella poster		**-164 514**	**-526 344**
Resultat före skatt		**-164 514**	**-526 344**
Årets resultat		**-164 514**	**-526 344**

Balansräkning

		2025-12-31	2024-12-31
Tillgångar			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 7	28 179 916	29 281 922
Pågående nyanläggningar materiella anläggningstillgångar	Not 8	114 750	0
Summa Materiella anläggningstillgångar		**28 294 666**	**29 281 922**
Finansiella anläggningstillgångar			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 9	500	500
Summa Finansiella anläggningstillgångar		**500**	**500**
Summa Anläggningstillgångar		**28 295 166**	**29 282 422**
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kundfordringar		0	1 639
Aktuell skattefordran		4 470	0
Avräkningskonto hos HSB Malmö och skattekonto	Not 10	2 705 759	2 953 542
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 11	229 252	219 268
Summa Kortfristiga fordringar		**2 939 481**	**3 174 449**
Kortfristiga placeringar			
Övriga kortfristiga placeringar		400 000	400 000
Summa Kortfristiga placeringar		**400 000**	**400 000**
Summa Omsättningstillgångar		**3 339 481**	**3 574 449**
Summa Tillgångar		**31 634 647**	**32 856 871**

Balansräkning

		2025-12-31	2024-12-31
Eget kapital och skulder			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		125 965	125 965
Fond för yttre underhåll	Not 12	4 346 420	4 349 420
Summa Bundet eget kapital		**4 472 385**	**4 475 385**
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		6 018 593	6 541 936
Årets resultat		-164 514	-526 344
Summa Fritt eget kapital		**5 854 079**	**6 015 593**
Summa Eget kapital		**10 326 463**	**10 490 977**
Skulder			
Långfristiga skulder			
Långfristiga skulder till kreditinstitut	Not 13	16 240 605	14 697 900
Summa Långfristiga skulder		**16 240 605**	**14 697 900**
Kortfristiga skulder			
Övriga kortfristiga skulder till kreditinstitut		3 764 376	6 560 000
Leverantörsskulder		182 685	195 736
Skatteskulder		20 122	21 552
Övriga kortfristiga skulder	Not 14	9 294	-4 787
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 15	1 091 102	895 493
Summa Kortfristiga skulder		**5 067 579**	**7 667 994**
Summa Skulder		**21 308 184**	**22 365 894**
Summa Eget kapital och skulder		**31 634 647**	**32 856 871**

Kassaflödesanalys

	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Kassaflöde från den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	572 703	250 207
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar	1 102 006	843 582
Summa Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet	**1 102 006**	**843 582**
Erhållen ränta	14 600	20 288
Erlagd ränta	-752 198	-799 346
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	**937 110**	**314 731**
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Ökning (-) /minskning (+) av rörelsefordringar	-27 035	-102 689
Ökning (+) /minskning (-) av rörelseskulder	196 504	-23 266
Summa Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital	**169 470**	**-125 955**
Kassaflöde från den löpande verksamheten	**1 106 580**	**188 776**
Kassaflöde från investeringsverksamheten		
Förvärv/avyttring av materiella anläggningstillgångar	-114 750	-271 937
Summa Kassaflöde från investeringsverksamheten	**-114 750**	**-271 937**
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		
Ökning (+) /minskning (-) av skuld till kreditinstitut	-1 252 919	-60 000
Summa Kassaflöde från finansieringsverksamheten	**-1 252 919**	**-60 000**
Årets kassaflöde	**-261 089**	**-143 160**
Likvida medel vid årets början	**3 171 853**	**3 315 014**
Likvida medel vid årets slut	**2 910 764**	**3 171 853**

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 kr
Förändring jämfört med föregående år	0 kr

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
	Bruttoomsättning		
	Årsavgifter bostäder	4 850 112	4 618 992
	IMD-el	171 875	237 812
	Bredbandsabonnemang	58 080	58 080
	Årsavgifter lokaler	118 008	112 380
	IMD-el lokaler	1 950	1 008
	Övriga primära intäkter	42 678	45 464
	Summa Bruttoomsättning	**5 242 703**	**5 073 736**
	Hyresbortfall	-5 000	0
	Summa	**-5 000**	**0**
	Summa Nettoomsättning	**5 237 703**	**5 073 736**

Not 3	Övriga intäkter	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
	Övriga intäkter		
	Försäkringsersättningar	53 050	0
	Övriga intäkter	3 851	2 522
	Summa Övriga intäkter	**56 901**	**2 522**

Not 4	Driftskostnader	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
	Driftskostnader		
	Fastighetsskötsel och förvaltning	-771 035	-734 893
	Snö och halk-bekämpning	-9 400	-10 860
	Reparationer	-77 398	-185 705
	Planerat underhåll	-125 000	-499 609
	Försäkringsskador	-23 768	-10 606
	El	-377 639	-377 949
	Uppvärmning	-745 055	-687 954
	Vatten	-408 997	-363 823
	Sophämtning	-76 360	-73 883
	Fastighetsförsäkring	-115 207	-111 895
	Kabel-TV och bredband	-114 203	-113 654
	Fastighetsskatt och fastighetsavgift	-194 250	-185 170
	Övriga driftkostnader	-35 377	-31 338
	Summa Driftskostnader	**-3 073 689**	**-3 387 339**

Not 5	Övriga externa kostnader	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
	Övriga externa kostnader		
	Förbrukningsinventarier och varuinköp	-249	-249
	Administrationskostnader	-171 500	-228 716
	Extern revision	-15 400	-16 650
	Konsultkostnader	0	-58 750
	Medlemsavgifter	-46 895	-46 895
	Föreningsverksamhet	-2 686	-4 703
	Övriga förvaltningskostnader	-45 321	-42 498
	Summa Övriga externa kostnader	**-282 051**	**-398 460**

Not 6	Personalkostnader	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
	Personalkostnader		
	Arvode styrelse	-180 000	-146 500
	Revisionsarvode	-15 000	-2 300
	Övriga arvoden	-6 000	-850
	Sociala avgifter	-63 154	-47 020
	Summa Personalkostnader	**-264 154**	**-196 670**

Not 7	Byggnader och mark	2025-12-31	2024-12-31
	Ackumulerade anskaffningsvärden		
	Ingående anskaffningsvärde byggnader	45 628 432	30 567 655
	Ingående anskaffningsvärde mark	119 861	119 861
	Årets investeringar	0	16 069 412
	Omklassificeringar	0	-1 008 635
	Summa Ackumulerade anskaffningsvärden	**45 748 293**	**45 748 293**
	Ackumulerade avskrivningar		
	Ingående avskrivningar	-16 466 371	-16 631 424
	Årets avskrivningar	-1 102 006	-843 582
	Omklassificeringar	0	1 008 635
	Summa Ackumulerade avskrivningar	**-17 568 377**	**-16 466 371**
	Utgående redovisat värde	**28 179 916**	**29 281 922**

Taxeringsvärde	*2025-12-31*	*2024-12-31*
Taxeringsvärde byggnad - bostäder	59 000 000	45 000 000
Taxeringsvärde byggnad - lokaler	327 000	445 000
Taxeringsvärde mark - bostäder	23 800 000	26 000 000
Taxeringsvärde mark - lokaler	134 000	142 000
Summa	**83 261 000**	**71 587 000**

Ställda säkerheter	*2025-12-31*	*2024-12-31*
Fastighetsinteckning	21 333 000	21 333 000
Varav i eget förvar	0	0
Ställda säkerheter	**21 333 000**	**21 333 000**

Not 8	Pågående nyanläggningar materiella anläggningstillgångar	2025-12-31	2024-12-31
	Pågående nyanläggningar materiella anläggningstillgångar		
	Ingående värde pågående nyanläggning	0	15 797 475
	Relining avloppsstammar	114 750	0
	Omklassificering till byggnad	0	-15 797 475
	Summa Pågående nyanläggningar materiella anläggningstillgångar	**114 750**	**0**

Relining av avloppsstammar i källaren

Not 9	Andra långfristiga värdepappersinnehav	2025-12-31	2024-12-31
	Andra långfristiga värdepappersinnehav		
	Ingående värde andel i HSB	500	500
	Summa Andra långfristiga värdepappersinnehav	**500**	**500**

Not 10	Avräkningskonto hos HSB Malmö och skattekonto	2025-12-31	2024-12-31
	Avräkningskonto hos HSB Malmö och skattekonto		
	Avräkningskonto HSB	2 510 764	2 771 853
	Skattekonto	194 995	181 689
	Summa Avräkningskonto hos HSB Malmö och skattekonto	**2 705 759**	**2 953 542**

Not 11	Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	2025-12-31	2024-12-31
	Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		
	Upplupna ränteintäkter	1 342	2 256
	Fastighetsförsäkring, bredband, IMD-el m.m.	227 910	217 012
	Summa Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	**229 252**	**219 268**

Not 12	Fond för yttre underhåll	2025-12-31	2024-12-31
	Fond för yttre underhåll		
	Fond för yttre underhåll	4 346 420	4 349 420
	Summa Fond för yttre underhåll	**4 346 420**	**4 349 420**

Not 13 Långfristiga skulder till kreditinstitut

2025-12-31

Låneinstitut	*Räntesats*	*Konv.datum*	*Belopp*	*Nästa års amortering*
Stadshypotek AB	2,51%	2027-09-01	3 307 081	66 476
Skandinaviska Enskilda Banken AB	2,56%	2026-11-28	1 697 900	60 000
Swedbank Hypotek AB	2,37%	2026-12-28	2 000 000	0
Swedbank Hypotek AB	3,92%	2028-05-24	13 000 000	0
			20 004 981	**126 476**

Långfristig del	16 240 605
Nästa års amortering av långfristig skuld	66 476
Lån som ska konverteras inom ett år	3 697 900
Kortfristig del	3 764 376
Nästa års amorteringar av lång- och kortfristig skuld	126 476
Amorteringar inom 2-5 år beräknas uppgå till	505 904
Skulder med bindningstid på över 5 år uppgår om 5 år till	0
Genomsnittsräntan vid årets utgång	3,42%
Finns swap-avtal	Nej

Om 5 år beräknas skulden uppgå till 19 372 601kr

Not 14 Övriga kortfristiga skulder

	2025-12-31	**2024-12-31**
Övriga skulder		
Depositioner	9 294	9 294
Momsskuld	0	-14 081
Summa Övriga skulder	**9 294**	**-4 787**

Not 15 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2025-12-31	**2024-12-31**
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		
Förutbetalda hyror och avgifter	472 343	445 080
Upplupna räntekostnader	4 621	5 917
Övriga upplupna kostnader: arvoden, el, värme, m.m.	614 138	444 496
Summa Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	**1 091 102**	**895 493**

Styrelsen godkände årsredovisningens innehåll 2026-03-10
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.

Bengt Sjödin
Ordförande

Roger Andersson

Arlinda Suljevic

Katarzyna Maserak

Eva Jonsson

Anton Norberg

Vår revisionsberättelse har lämnats

Kenneth Simonsson
Av föreningen vald revisor

Tim Sjöö
BoRevision
Av HSB riksförbund utsedd revisor

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i HSB Bostadsrättsförening Ymer i Malmö, org.nr. 746000-4984

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

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

Kenneth Simonsson
Av föreningen vald revisor

Årsredovisning 2025

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

Bengt Sjödin
Ordförande
E-signerade med BankID: 2026-03-11 kl. 00:36:38

Roger Andersson
Ledamot
E-signerade med BankID: 2026-03-10 kl. 10:07:26

Arlinda Suljevic
Ledamot
E-signerade med BankID: 2026-03-12 kl. 11:29:59

Katarzyna Maserak
Ledamot
E-signerade med BankID: 2026-03-12 kl. 15:26:05

Eva Jonsson
Ledamot
E-signerade med BankID: 2026-03-10 kl. 13:35:35

Anton Norberg
Ledamot
E-signerade med BankID: 2026-03-10 kl. 10:27:53

Kenneth Simonsson
Revisor
E-signerade med BankID: 2026-03-12 kl. 18:52:51

Tim Sjöö
Bolagsrevisor
E-signerade med BankID: 2026-03-13 kl. 12:14:09

Revisionsberättelse 2025

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

Kenneth Simonsson
Revisor
E-signerade med BankID: 2026-03-12 kl. 18:54:09

Tim Sjöö
Bolagsrevisor
E-signerade med BankID: 2026-03-13 kl. 12:13:47

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.