Årsredovisning 2025

HSB Bostadsrättsförening Henriksdal i Malmö

MEDLEM I HSB

HSB – där möjligheterna bor

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Styrelsen för HSB Bostadsrättsförening Henriksdal i Malmö med säte i Malmö org.nr. 746001-0726 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 1971. Föreningens stadgar registrerades senast 2023-10-31.

Föreningen äger och förvaltar

Byggnader på fastigheter som upplåts med tomträtt i Malmö kommun:

Fastighet	Upplåts av	Avgäldsperiod	Nästa förnyelse	Nybyggnadsår byggnad
Henriksdal 1	Malmö Kommun	10 år	2027-01-01	1972
Producenten 1	Malmö Kommun	10 år	2027-01-01	1972
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
266	garageplatser	3 990
188	p-platser	0
1	lokaler (hyresrätt)	58
412	lägenheter (upplåtna med bostadsrätt)	29 226
Totalt 867 objekt		**33 274**

Föreningens lägenheter fördelas på: 12 st 1 rok, 152 st 2 rok, 224 st 3 rok, 24 st 4 rok.

Styrelsens sammansättning

Namn	Roll	Fr.o.m.
Kay Wellendorph	Ordförande	2013-03-13
Hans Gunnar Ronny Petersson	Ledamot	2012-03-28
Per Höglund	Ledamot	2016-04-27
Katharina Andersson	Ledamot	2020-06-30
Helena Eva Jeina	Ledamot	2024-07-04
Sead Delizaimovic	Suppleant	2019-05-22
Danijela Ladan	Suppleant	2020-06-30
Mohamed Anas Osman	Suppleant	2024-07-04

I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är: Helena Jeina och Katharina Andersson samt suppleanterna Anas Osman och Danijela Ladan.

Styrelsen har under året hållit 12 protokollförda styrelsemöten.

Firman tecknas två i förening av Hans Gunnar Ronny Petersson, Kay Wellendorph, Katharina Andersson och Helena Eva Jeina.

Revisorer har varit: Caroline Bodensjö och Lena Anderssonmed Leif Göran Svensson som suppleant valda av föreningen, samt en av HSB Riksförbund utsedd revisor hos Borevision AB.

Valberedning har varit: MalenaMladenic (sammankallande), Catherine Wedin samt Mats Ahlden, valda vid föreningsstämman.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2025-06-10. På stämman deltog 60 röstberättigade medlemmar varav en fullmakt.

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 stadgeenliga fastighetsbesiktning utfördes i enlighet med föreningens underhållsplan den 2025-09-19.

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.
Under året har rielining projekt startat. Arbetet kommer att avslutas beräknat 2027.
Projekt med miljöhus startat skall ersätta kommunens miljöstation.

Sedan föreningen startade har följande större åtgärder genomförts:

Årets löpande underhåll
VVS
Tvättutrustning
Hissar
Garage och p-platser
El-arbete
Värmepumpar
Avloppsspolning/Reperationer

Föreningen utför och planerar följande åtgärder under de närmaste 5 åren:
Enligt underhållsplanen REPAP som har uppdaterats 2025 har det påbörjats projekt av renlinig vertikalt i samtliga fastigheter.
Arbetet med detta igångsattes under december 2025 och kommer att bli färdigställt under 2028. Nästa projekt kommer att bli utbyte av tappvattenledningar i samtliga fastigheter, och byte av tvätt utrustning vid behov. För att kunna finansiera
detta kommer nya lån behövas att ta upp. Detta gör i sin tur att föreningens räntekostnader kommer att öka, vilket kan kräva ytterligare avgiftshöjningar. Enligt underhållsplanen skulle man även byta ut fönster, men styrelsen har valt att prioritera tappvattnet före, då man anser att fönsterna kan vänta. det är olyckligt att de hamnade på samma år i planen.

Styrelsens slutord
Som framgår av den ekonomiska redovisningen står vi starka för att möta framtidens åtagande. Det är också styrelsens ambition att även i fortsättningen arbeta intensivt med ekonomin och i samförstånd med medlemmarna ha kontroll över utvecklingen. Detta innebär att delaktighet från medlemmarna i vårt arbete är av mycket stor vikt. Det är endast vi medlemmar och brukare av gemensamma resurser som kan skapa förutsättningar till en god ekonomi genom sparsamhet och aktsamhet med de gemensamma resurserna som t.ex miljö och energi.
Styrelsen tackar medlemmarna för det förtroende som visats oss under verksamhetsåret samt ett tack till anställda för gjorda insatser.

Medlemsinformation
Under året har 28 bostadsrätter överlåtits och 0 upplåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 525 och under året har det tillkommit 42 och avgått 40 medlemmar.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 527.

Flerårsöversikt

	2025	2024	2023	2022	2021
Sparande, kr/kvm	152	200	162	180	194
Skuldsättning, kr/kvm	634	767	454	466	477
Skuldsättning bostadsrättsyta, kr/kvm	635	768	455	467	478
Räntekänslighet, %	1	1	1	1	1
Energikostnad, kr/kvm	258	244	243	205	196
Årsavgifter, kr/kvm	780	744	708	716	716
Årsavgifter/totala intäkter, %	92	92	87	97	99
Totala intäkter, kr/kvm	845	808	816	735	721
Nettoomsättning, tkr	24 557	23 347	22 202	20 962	20 979
Resultat efter finansiella poster, tkr	2 600	2 252	1 979	2 659	2 349
Soliditet, %	72	70	78	75	76

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. Garageytan har ingått i beräkningen av sparande för räkenskapsåret 2025. Tidigare år ingick garageytan inte i beräkningen.

Skuldsättning: Totala räntebärande skulder (banklån) per kvadratmeter total yta (boyta och lokalyta) på bokslutsdagen. Ett indikativt mått på föreningens risk och finansieringsmöjlighet. Garageytan har ingått i beräkningen av sparande för räkenskapsåret 2025. Tidigare år ingick garageytan inte i beräkningen, vilket kan påverka jämförelser av nyckeltal över tid.

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.

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

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	1 940 600	0	0	1 940 600
Kapitaltillskott/extra insats, kr	0	0	0	0
Upplåtelseavgifter, kr	0	0	0	0
Uppskrivningsfond, kr	0	0	0	0
Underhållsfond, kr	22 350 285	0	1 511 679	23 861 964
S:a bundet eget kapital, kr	**24 290 885**	**0**	**1 511 679**	**25 802 564**
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat, kr	38 550 980	2 251 529	-1 511 679	39 290 830
Årets resultat, kr	2 251 529	-2 251 529	2 600 234	2 600 234
S:a ansamlad vinst/förlust, kr	**40 802 509**	**0**	**1 088 555**	**41 891 064**
S:a eget kapital, kr	**65 093 394**	**0**	**2 600 234**	**67 693 628**

* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 1 677 000 kr samt ianspråktagande skett med 165 321 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	38 550 980
Årets resultat, kr	2 600 234
Reservation till underhållsfond, kr	-1 677 000
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	165 321
Summa till föreningsstämmans förfogande, kr	**39 639 535**

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:	
Styrelsens förslag gällande extra reservation till underhållsfond, kr	-0
Balanseras i ny räkning, kr	**39 639 535**

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	24 557 137	23 461 870
Övriga rörelseintäkter	Not 3	186 644	196 476
Summa Rörelseintäkter		**24 743 781**	**23 658 346**
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 4	-17 904 294	-17 403 070
Övriga externa kostnader	Not 5	-788 209	-727 475
Personalkostnader	Not 6	-442 217	-481 388
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		-2 287 637	-2 182 685
Summa Rörelsekostnader		**-21 422 356**	**-20 794 618**
Rörelseresultat		**3 321 425**	**2 863 727**
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		32 958	73 888
Räntekostnader och liknande resultatposter		-754 150	-686 087
Summa Finansiella poster		**-721 191**	**-612 199**
Resultat efter finansiella poster		**2 600 234**	**2 251 528**
Resultat före skatt		**2 600 234**	**2 251 528**
Årets resultat		**2 600 234**	**2 251 528**

Balansräkning

		2025-12-31	2024-12-31
Tillgångar			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 7	80 451 786	54 253 868
Pågående nyanläggningar materiella anläggningstillgångar	Not 8	0	26 190 215
Summa Materiella anläggningstillgångar		**80 451 786**	**80 444 083**
Finansiella anläggningstillgångar			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 9	145 050	145 050
Summa Finansiella anläggningstillgångar		**145 050**	**145 050**
Summa Anläggningstillgångar		**80 596 836**	**80 589 133**
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kundfordringar		2 940	8 581
Aktuell skattefordran		0	20 998
Övriga kortfristiga fordringar	Not 10	6 599 255	10 817 433
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 11	2 007 732	1 951 387
Summa Kortfristiga fordringar		**8 609 927**	**12 798 399**
Kortfristiga placeringar			
Övriga kortfristiga placeringar		5 000 000	0
Summa Kortfristiga placeringar		**5 000 000**	**0**
Summa Omsättningstillgångar		**13 609 927**	**12 798 399**
Summa Tillgångar		**94 206 763**	**93 387 532**

Balansräkning

		2025-12-31	2024-12-31
Eget kapital och skulder			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		1 940 600	1 940 600
Fond för yttre underhåll		23 861 964	22 350 285
Summa Bundet eget kapital		**25 802 564**	**24 290 885**
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		39 290 830	38 550 980
Årets resultat		2 600 234	2 251 529
Summa Fritt eget kapital		**41 891 064**	**40 802 509**
Summa Eget kapital		**67 693 628**	**65 093 394**
Skulder			
Långfristiga skulder			
Övriga långfristiga skulder till kreditinstitut	Not 12	19 773 551	21 114 475
Summa Långfristiga skulder		**19 773 551**	**21 114 475**
Kortfristiga skulder			
Övriga kortfristiga skulder till kreditinstitut		1 340 924	1 340 924
Leverantörsskulder		1 752 450	927 063
Skatteskulder		67 976	85 667
Övriga kortfristiga skulder	Not 13	382 121	445 235
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 14	3 196 113	4 380 773
Summa Kortfristiga skulder		**6 739 584**	**7 179 662**
Summa Skulder		**26 513 135**	**28 294 137**
Summa Eget kapital och skulder		**94 206 763**	**93 387 531**

Kassaflödesanalys

	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Kassaflöde från den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	3 321 425	2 863 727
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar	2 287 637	2 182 685
Summa Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet	**2 287 637**	**2 182 685**
Erhållen ränta	9 139	73 888
Erlagd ränta	-754 573	-763 940
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	**4 863 628**	**4 356 360**
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Ökning (-) /minskning (+) av rörelsefordringar	47 649	-28 162
Ökning (+) /minskning (-) av rörelseskulder	-439 655	1 190 009
Summa Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital	**-392 007**	**1 161 847**
Kassaflöde från den löpande verksamheten	**4 471 621**	**5 518 207**
Kassaflöde från investeringsverksamheten		
Förvärv/avyttring av materiella anläggningstillgångar	-2 295 340	-8 610 162
Summa Kassaflöde från investeringsverksamheten	**-2 295 340**	**-8 610 162**
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		
Ökning (+) /minskning (-) av skuld till kreditinstitut	-1 340 924	9 159 076
Summa Kassaflöde från finansieringsverksamheten	**-1 340 924**	**9 159 076**
Årets kassaflöde	**835 358**	**6 067 121**
Likvida medel vid årets början	**10 629 846**	**4 562 725**
Likvida medel vid årets slut	**11 465 204**	**10 629 846**

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	13 708 429 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**
	Bruttoomsättning		
	Årsavgifter bostäder andelstalsfördelad	21 641 976	20 611 080
	Årsavgifter bostäder förbrukningsbaserad	1 166 747	1 180 186
	Hyror lokaler	4 224	4 224
	Hyror garage och parkeringsplatser	1 612 509	1 567 757
	Hyror förbrukningsbaserad	13 362	9 907
	Hyror övrigt	58 217	51 551
	Övriga primära intäkter	142 998	115 131
	Summa Bruttoomsättning	**24 640 034**	**23 539 836**
	Hyresbortfall	-82 897	-77 966
	Summa	**-82 897**	**-77 966**
	Summa Nettoomsättning	**24 557 137**	**23 461 870**

Not 3	**Övriga rörelseintäkter**	**2025-01-01 2025-12-31**	**2024-01-01 2024-12-31**
	Övriga rörelseintäkter		
	Försäkringsersättningar	16 943	23 620
	Övriga sekundära intäkter	169 701	172 856
	Summa Övriga rörelseintäkter	**186 644**	**196 476**

Not 4	Driftskostnader	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
	Driftskostnader		
	Fastighetsskötsel och förvaltning	-4 626 670	-3 707 025
	Snö och halk-bekämpning	-175 310	-125 092
	Reparationer	-892 931	-913 346
	Planerat underhåll	-165 321	-1 198 838
	Försäkringsskador	-234 661	-214 494
	El	-2 873 109	-2 816 238
	Uppvärmning	-2 850 777	-2 853 517
	Vatten	-1 818 401	-1 480 825
	Sophämtning	-618 860	-510 060
	Fastighetsförsäkring	-431 928	-419 323
	Kabel-TV och bredband	-735 396	-715 053
	Fastighetsskatt och fastighetsavgift	-745 260	-719 528
	Tomträttsavgäld	-1 461 300	-1 461 300
	Övriga driftkostnader	-274 369	-268 431
	Summa Driftskostnader	**-17 904 294**	**-17 403 070**

Not 5	Övriga externa kostnader	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
	Övriga externa kostnader		
	Hyror, arrenden och leasing	-232 086	-150 546
	Förbrukningsinventarier och varuinköp	-6 242	-750
	Administrationskostnader	-153 588	-178 424
	Extern revision	-36 125	-35 750
	Konsultkostnader	-2 250	0
	Medlemsavgifter	-171 395	-171 395
	Föreningsverksamhet	-65 289	-119 695
	Övriga förvaltningskostnader	-121 234	-70 915
	Summa Övriga externa kostnader	**-788 209**	**-727 475**

Not 6	Personalkostnader	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
	Personalkostnader		
	Arvode styrelse	-265 373	-298 612
	Revisionsarvode	-47 600	-45 018
	Övriga arvoden	-46 661	-41 239
	Sociala avgifter	-82 583	-96 519
	Summa Personalkostnader	**-442 217**	**-481 388**

Not 7	Byggnader och mark	2025-12-31	2024-12-31
	Ackumulerade anskaffningsvärden		
	Ingående anskaffningsvärde byggnader	95 747 923	95 747 923
	Ingående anskaffningsvärde markanläggningar	19 000 000	19 000 000
	Årets investeringar	28 485 555	0
	Summa Ackumulerade anskaffningsvärden	**143 233 478**	**114 747 923**
	Ackumulerade avskrivningar		
	Ingående avskrivningar	-60 494 055	-58 311 371
	Årets avskrivningar	-2 287 637	-2 182 685
	Summa Ackumulerade avskrivningar	**-62 781 692**	**-60 494 055**
	Utgående redovisat värde	**80 451 786**	**54 253 868**

Taxeringsvärde	*2025-12-31*	*2024-12-31*
Taxeringsvärde byggnad - bostäder	270 000 000	240 000 000
Taxeringsvärde byggnad - lokaler	10 800 000	4 147 000
Taxeringsvärde mark - bostäder	73 000 000	80 000 000
Taxeringsvärde mark - lokaler	0	0
Summa	**353 800 000**	**324 147 000**

Ställda säkerheter	*2025-12-31*	*2024-12-31*
Fastighetsinteckning	40 484 000	40 484 000
Varav i eget förvar	0	0
Ställda säkerheter	**40 484 000**	**40 484 000**

Fastighetstaxeringen för 2025 är fel. Det har blivit fel på taxeringsvärdet för lokaler. Detta håller på att rättas så i detta bokslut har jag använt förra årets taxeringsvärde.

Not 8	Pågående nyanläggningar materiella anläggningstillgångar	2025-12-31	2024-12-31
	Pågående nyanläggningar materiella anläggningstillgångar		
	Ingående värde pågående nyanläggning	26 190 215	17 580 054
	Årets investeringar	2 295 340	8 610 162
	Omklassificering till byggnader, relining	-28 485 555	0
	Summa Pågående nyanläggningar materiella anläggningstillgångar	**0**	**26 190 215**

Not 9	Andra långfristiga värdepappersinnehav	2025-12-31	2024-12-31
	Andra långfristiga värdepappersinnehav		
	HSB Malmö	500	500
	Andel i den ekonomiska föreningen	144 350	144 350
	Fonus	200	200
	Summa Andra långfristiga värdepappersinnehav	**145 050**	**145 050**

Not 10	Övriga kortfristiga fordringar	2025-12-31	2024-12-31
	Övriga fordringar		
	Avräkningskonto HSB	6 465 204	10 629 846
	Övriga fordringar	134 051	187 587
	Summa Övriga fordringar	**6 599 255**	**10 817 433**

Not 11	Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	2025-12-31	2024-12-31
	Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		
	Förutbetald försäkring	434 494	431 928
	Upplupen intäkt el	474 788	469 501
	Upplupna ränteintäkter	23 819	0
	Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	1 074 631	1 049 958
	Summa Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	**2 007 732**	**1 951 387**

Not 12 Övriga långfristiga skulder till kreditinstitut 2025-12-31

Låneinstitut	*Räntesats*	*Konv.datum*	*Belopp*	*Nästa års amortering*
Nordea Hypotek AB	3,44%	2028-06-21	12 614 475	340 924
SBAB Bank AB	3,43%	2028-05-11	8 500 000	1 000 000
			21 114 475	**1 340 924**

Långfristig del	19 773 551
Nästa års amortering av långfristig skuld	1 340 924
Lån som ska konverteras inom ett år	0
Kortfristig del	1 340 924
Nästa års amorteringar av lång- och kortfristig skuld	1 340 924
Amorteringar inom 2-5 år beräknas uppgå till	5 363 696
Skulder med bindningstid på över 5 år uppgår om 5 år till	0
Genomsnittsräntan vid årets utgång	3,44%
Finns swap-avtal	Nej

Not 13	Övriga kortfristiga skulder	2025-12-31	2024-12-31
	Övriga skulder		
	Depositioner	4 119	22 479
	Momsskuld	15 246	43 440
	Källskatt	0	16 100
	Inre fond	362 756	363 216
	Summa Övriga skulder	**382 121**	**445 235**

Not 14	Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	2025-12-31	2024-12-31
	Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		
	Förutbetalda hyror och avgifter	2 175 306	2 027 948
	Upplupna räntekostnader	15 670	16 093
	Övriga upplupna kostnader	1 005 137	2 336 732
	Summa Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	**3 196 113**	**4 380 773**

Årsredovisningen är godkänd av styrelsen 2026-03-23

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.

Kay Wellendorph
Ordförande

Ronny Petersson

Helena Jeina

Katharina Andersson

Per Höglund

Vår revisionsberättelse har lämnats

Thaha Osman
Borevision AB
av HSB Riksförbund utsedd revisor

Caroline Bodensjö
av föreningen utsedd revisor

Lena Andersson
av föreningen utsedd revisor

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i HSB Bostadsrättsförening Henriksdal i Malmö, org.nr. 746001-0726

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Bostadsrättsförening Henriksdal i Malmö för räkenskapsåret 2025.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 31 december 2025 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Revisorernas ansvar enligt denna sed beskrivs närmare i avsnitten Revisorn utsedd av HSB Riksförbunds ansvar och Den föreningsvalda revisorns ansvar.

Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Revisorn utsedd av HSB Riksförbund har fullgjort sitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för att årsredovisningen upprättas och att den ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen. Styrelsen ansvarar även för den interna kontroll som den bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag.

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Den upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om styrelsen avser att likvidera föreningen, upphöra med verksamheten eller inte har något realistiskt alternativ till att göra något av detta.

Revisorn utsedd av HSB Riksförbunds ansvar

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Mitt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller våra uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

Som del av en revision enligt ISA använder jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer jag riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för mina uttalanden. Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- skaffar jag mig en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för min revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala mig om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar jag lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar jag en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Jag drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om jag drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste jag i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Mina slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att en förening inte längre kan fortsätta verksamheten.
- utvärderar jag den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

Jag måste informera styrelsen om bland annat revisionens planerade omfattning och inriktning samt tidpunkten för den. Jag måste också informera om betydelsefulla iakttagelser under revisionen, däribland de eventuella betydande brister i den interna kontrollen som jag identifierat.

De föreningsvalda revisorernas ansvar

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

Rapport om andra krav enligt lagar, andra författningar samt stadgar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för HSB Bostadsrättsförening Henriksdal i Malmö för räkenskapsåret 2025 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Vi tillstyrker att föreningsstämman disponerar resultatet enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Revisorn utsedd av HSB Riksförbund har i övrigt fullgjort sitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust. Vid förslag till utdelning innefattar detta bland annat en bedömning av om utdelningen är försvarlig med hänsyn till de krav som föreningens verksamhetsart, omfattning och risker ställer på storleken av föreningens egna kapital, konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt.

Styrelsen ansvarar för föreningens organisation och förvaltningen av föreningens angelägenheter. Detta innefattar bland annat att fortlöpande bedöma föreningens ekonomiska situation och att tillse att föreningens organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och föreningens ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett betryggande sätt.

Revisorns ansvar

Vårt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed vårt uttalande om ansvarsfrihet, är att inhämta revisionsbevis för att med en rimlig grad av säkerhet kunna bedöma om någon styrelseledamot i något väsentligt avseende:

- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

Vårt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed vårt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller att ett förslag till dispositioner av föreningens vinst eller förlust inte är förenligt med bostadsrättslagen.

Som en del av en revision enligt god revisionssed i Sverige använder revisorn utsedd av HSB Riksförbund professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på revisorn utsedd av HSB Riksförbunds professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att vi fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelser skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Vi går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för vårt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Malmö
Digitalt signerad av

Thaha Osman
BoRevision i Sverige AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Caroline Bodensjö
Av föreningen vald revisor

Lena Andersson
Av föreningen vald revisor

Årsredovisning 2025

Årsredovisning för 2025 avseende HSB Bostadsrättsförening Henriksdal i Malmö signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive. ***Dokument-id: 09222115557573640041***

Kay Wellendorph
Ordförande
E-signerade med BankID: 2026-03-25 kl. 11:49:47

Hans Gunnar Ronny Petersson
Ledamot
E-signerade med BankID: 2026-03-25 kl. 13:25:46

Helena Eva Jeina
Ledamot
E-signerade med BankID: 2026-03-27 kl. 07:28:23

Katharina Andersson
Ledamot
E-signerade med BankID: 2026-03-25 kl. 22:13:41

Per Höglund
Ledamot
E-signerade med BankID: 2026-03-25 kl. 10:07:39

Lena Andersson
Revisor
E-signerade med BankID: 2026-03-30 kl. 15:16:15

Caroline Bodensjö
Revisor
E-signerade med BankID: 2026-03-30 kl. 06:27:14

Thaha Osman
Bolagsrevisor
E-signerade med BankID: 2026-03-31 kl. 08:43:45

Revisionsberättelse 2025

Revisionsberättelsen för 2025 avseende HSB Bostadsrättsförening Henriksdal i Malmö signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive. ***Dokument-id: 09222115557573874384***

Lena Andersson
Revisor
E-signerade med BankID: 2026-03-30 kl. 15:20:12

Caroline Bodensjö
Revisor
E-signerade med BankID: 2026-03-30 kl. 06:29:05

Thaha Osman
Bolagsrevisor
E-signerade med BankID: 2026-03-31 kl. 08:42:24

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. Likvideiteten erhålls genom att jämföra bostadsrättsföreningens likvida tillgångar med dess kortfristiga skulder. Är de likvida tillgångarna större än de kortfristiga skulderna, är likvideiteten 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.