







Årsredovisning 2025

HSB Bostadsrättsförening Hackspetten 10 i Malmö

MEDLEM I HSB

HSB – där möjligheterna bor

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Styrelsen för HSB Bostadsrättsförening Hackspetten 10 i Malmö med säte i Malmö org.nr. 769628-6983 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2025

Allmänt om verksamheten

Föreningen är en oäkta 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 2014. Föreningens stadgar registrerades senast 2017-04-27.

Föreningen äger och förvaltar

Föreningen äger och förvaltar byggnaden på fastigheten i Malmö kommun:

Fastighet	Förvärvsdatum	Nybyggnadsår byggnad
Hackspetten 10	2014-12-16	1970
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
6	lokaler (hyresrätt)	640
12	p-platser	0
11	lägenheter (upplåtna med bostadsrätt)	788
1	lägenheter (hyresrätt)	49
Totalt 30 objekt		**1 477**

Föreningens lägenheter fördelas på: 2 st 1 rok, 4 st 2 rok, 6 st 3 rok.

Styrelsens sammansättning

Namn	Roll	Fr.o.m.	T.o.m.
David Olsson	Ordförande	2022-07-18	
Marianne Kristoffersson	Ledamot	2024-07-05	2025-06-24
Lone Johansson	Ledamot	2020-03-02	
Sonny Larsson	Ledamot	2020-07-17	
Conny Ternström	Ledamot	2024-07-05	
Per Andreas Christian Lindström	Ledamot	2022-07-18	

I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är: David Olsson, Christian Lindström och Conny Ternström. Marianne Kristoffersson avgick som ledamot vid föreningsstämman 2025-06-24 och valdes till föreningsvald revisor samma dag.

Styrelsen har under året hållit 11 protokollförda styrelsemöten.

Firman tecknas två i förening av Sonny Larsson, David Olsson och Christian Lindström.

Revisorer har varit: Marianne Kristoffersson vald av föreningen, samt en av HSB Riksförbund utsedd revisor hos Ernst & Young AB.

Valberedning har varit: Maria Masic (sammankallande) samt Chen Cui Zhi, valda vid föreningsstämman.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2025-06-24. På stämman deltog 6 röstberättigade medlemmar och inga fullmakter.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

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

Föreningen har en underhållsplan som redovisar fastighetens underhållsbehov.
Underhållsplanen används både för planering av tekniskt underhåll och för ekonomisk planering.
Längden på underhållsplanen är 20 år och det totala investerings- och underhållsbehovet enligt underhållsplanen uppgår i genomsnitt per år till 526 800kr.
Styrelsen har beslutat och genomfört reservation till föreningens underhållsfond i enlighet med gällande stadgar.

Senaste stadgeenliga fastighetsbesiktning utfördes i enlighet med föreningens underhållsplan den 2021-09-15.

Från och med räkenskapsåret 2025 upprättar föreningen sin årsredovisning enligt K3 regelverket. Övergången till K3 har medfört att byggnaden har delats upp i komponenter och skrivs av separat, vilket har påverkat årets avskrivningar, eget kapital och jämförelsetal.

Under året har föreningen gjort omprövning av tidigare deklarerad moms under åren 2019-2025 baserat på omsättning istället för som tidigare praxis yta. I början av 2026 fick föreningen omprövningsbesluten från Skatteverket som beslutat att godta rättningarna.

Sedan föreningen startade har följande större åtgärder genomförts:

Årtal	Åtgärd
2017	OVK-besiktning (Obligatorisk Ventilations Kontroll) i samtliga lägenheter och Hemmakväll. Byte av trasigt dagvattenrör, som orsakade översvämning i källaren. Ett omfattande grävningsarbete utfördes på gården för att frigöra det trasiga röret. Arbetet avslutades med sanering av berörda källarförråd.
2018	Träplanket på bakgården och runt miljöhuset byttes ut. Ny belysning installerades vid parkeringsplatserna och i miljöhuset. Invändiga målningsarbeten utfördes i trapphus, av dörrar och trapphusräcken. Spaltventiler monterades i 8 st (gamla) lägenheter. 4 st (nya) lägenheter med FTX fick nya filter. VVS-filmning utfördes. Energideklarationen förnyades. VVS-åtgärder genomfördes hos Hemmakväll.
2019	Påbörjades projektarbete om utredning av avloppsstammar. Rörbyte i f.d. cykelverkstaden.
2020	Besiktning av yttertak, fasad, fönster, sockel, balkonger, källarnedgångar och loftgångar. Lagning och bättringsmålning av stödpelare (utskjutande pelare mot Linnégatan). Montering av fågelskydd på skorstenen. Uppfästning av tegelbalkar på fastighetens gavel. Plåtarbeten. Byte av tvättmaskiner, torkskåp, torktumlare och mangel. Rensning av ventilationskanaler i 8 st lägenheter. Batterirengöring hos Hemmakväll. Underhållsspolning av avloppsstammar som en följd av projektarbete om utredning av spillavlopp. Behandlas rören rätt kan föreningen undvika en relining i 10–15 år enligt projektledaren. Målning av linjemarkering, parkeringsplatser. Murlagning och målning av sockel runt huset samt husvägg.
2021	Installering av fiber för bredbandstjänster samt teckning av gruppanslutning. Inköp och montering av grind vid parkeringen ut mot kalkbrottsgatan. Elarbete på baksida för att tillgodose bland annat den nya grinden. Utbyte av gamla rör i källare mot pumpgrop. OVK-besiktning (Obligatorisk Ventilations Kontroll) i 4 lägenheter.
2022	OVK-besiktning (Obligatorisk Ventilations Kontroll) i 4 lägenheter har dragit ut på tiden och beräknas vara klart under 2023. VVS-underhållsarbeten i källare. Reparation av innerdörrar som leder till loftgångarna. Borttagning av inre ytterdörr. Reparation av balkongräcken och loftgångsräcken. Omfiltning och målning av trappa till innergård. Rensning och inredning av styrelserum.
2023	Omorganisering av förråd så alla medlemslägenheter får vars ett i källargången. Flytt av miljörum där hyresgästerna tar över föreningens gamla miljörum. Färdigställande av OVK som dragit ut på tiden då hantverkare haft problem att beställa hem reservdelar.
2024	Ny cirkulationspump till värmesystemet.
2024	Uppgradering av nödtelefon i hiss, från 2G till 4G.
2024	Utvändig tvätt av utvalda balkongfronter.
2025	Byte av samtliga lägenheters stamventiler till både värme och tappvatten. Handikappanpassning: Ytterdörrar - Installation av dörrstoppar vid fullt öppnande av ytterdörrar (4st). Hiss - Reparation av samtliga hissdörrars dörrstoppfunktion. Loftgångsdörrar - Tillverkning och installation av ramper runt trösklar.

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

Elarbeten och utbyte av belysning i hela fastigheten (exkl lägenheterna).
Underhållsarbeten i värmecentralen.
OVK-besiktning i samtliga lägenheter, PMM Faster Food AB och Bancfield AB.
Rensning av avloppsledningar och ventilationskanaler vid behov.

Medlemsinformation

Under året har 0 bostadsrätter överlåtits och 0 upplåtits.
Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 14 och under året har det tillkommit 0 och avgått 0 medlemmar.
Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 14.

Flerårsöversikt

	2025	2024	2023	2022	2021
Sparande, kr/kvm	595	246	56	302	366
Skuldsättning, kr/kvm	20 593	22 251	22 251	22 636	22 691
Skuldsättning bostadsrättsyta, kr/kvm	38 598	39 193	39 193	39 872	39 968
Räntekänslighet, %	35	36	40	52	54
Energikostnad, kr/kvm	268	225	218	224	211
Årsavgifter, kr/kvm	1 118	1 081	991	767	739
Årsavgifter/totala intäkter, %	32	33	33	26	25
Totala intäkter, kr/kvm	1 844	1 845	1 709	1 694	1 650
Nettoomsättning, tkr	2 595	2 561	2 373	2 352	2 290
Resultat efter finansiella poster, tkr	-24	38	-299	24	196
Soliditet, %	21	25	24	25	25

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.

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 att föreningen under räkenskapsåret 2025 gått över till att tillämpa K3 regelverket vilket ökat avskrivningskostnaderna.
Föreningens sparande till det framtida underhållet uppgår till 595kr/m2.
Styrelsen anser därmed att årets förlust 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	9 275 122	0	0	9 275 122
Kapitaltillskott/extra insats, kr	0	0	0	0
Upplåtelseavgifter, kr	0	0	0	0
Uppskrivningsfond, kr	0	0	0	0
Underhållsfond, kr	2 818 348	0	-197 563	2 620 785
S:a bundet eget kapital, kr	**12 093 470**	**0**	**-197 563**	**11 895 907**
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat, kr	-1 888 025	37 900	197 563	-1 652 562
Årets resultat, kr	37 900	-37 900	-24 265	-24 265
S:a ansamlad vinst/förlust, kr	**-1 850 125**	**0**	**173 298**	**-1 676 827**
S:a eget kapital, kr	**10 243 345**	**0**	**-24 265**	**10 219 080**

* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 25 000 kr samt ianspråktagande skett med 222 563 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	-1 850 125
Årets resultat, kr	-24 265
Reservation till underhållsfond, kr	-25 000
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	222 563
Summa till föreningsstämmans förfogande, kr	**-1 676 827**

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:	
Balanseras i ny räkning, kr	**-1 676 827**

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	2 594 982	2 528 324
Övriga intäkter	Not 3	128 173	32 314
Summa Rörelseintäkter		**2 723 155**	**2 560 638**
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 4	-945 252	-700 808
Övriga externa kostnader	Not 5	-66 586	-80 347
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-677 236	-268 054
Summa Rörelsekostnader		**-1 689 074**	**-1 049 209**
Rörelseresultat		**1 034 081**	**1 511 429**
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		5 838	16 008
Räntekostnader och liknande resultatposter		-1 064 184	-1 489 537
Summa Finansiella poster		**-1 058 347**	**-1 473 529**
Resultat efter finansiella poster		**-24 265**	**37 900**
Resultat före skatt		**-24 265**	**37 900**
Årets resultat		**-24 265**	**37 900**

Balansräkning

		2025-12-31	2024-12-31
Tillgångar			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 6	40 194 132	40 871 368
Summa Materiella anläggningstillgångar		**40 194 132**	**40 871 368**
Finansiella anläggningstillgångar			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 7	500	500
Summa Finansiella anläggningstillgångar		**500**	**500**
Summa Anläggningstillgångar		**40 194 632**	**40 871 868**
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kundfordringar	Not 8	0	1 433
Aktuell skattefordran		4 327	0
Övriga fordringar	Not 9	628 829	722 625
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 10	24 517	27 852
Summa Kortfristiga fordringar		**657 673**	**751 911**
Kortfristiga placeringar			
Kortfristiga placeringar	Not 11	300 000	150 000
Summa Kortfristiga placeringar		**300 000**	**150 000**
Kassa och bank			
Kassa och bank		16 515	13 059
Summa Kassa och bank		**16 515**	**13 059**
Summa Omsättningstillgångar		**974 188**	**914 970**
Summa Tillgångar		**41 168 821**	**41 786 838**

Balansräkning

		2025-12-31	2024-12-31
Eget kapital och skulder			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		9 275 122	9 275 122
Fond för yttre underhåll	Not 12	2 620 785	2 818 348
Summa Bundet eget kapital		**11 895 907**	**12 093 470**
Ansamlad förlust			
Balanserat resultat		-1 652 562	-1 888 025
Årets resultat		-24 265	37 900
Summa Ansamlad förlust		**-1 676 827**	**-1 850 125**
Summa Eget kapital		**10 219 079**	**10 243 345**
Skulder			
Långfristiga skulder			
Långfristiga skulder till kreditinstitut		0	3 138 408
Summa Långfristiga skulder		**0**	**3 138 408**
Kortfristiga skulder			
Kortfristiga skulder till kreditinstitut	Not 13	30 415 408	27 746 000
Leverantörsskulder		68 855	48 073
Skatteskulder		136 040	271 588
Övriga skulder	Not 14	68 110	82 841
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 15	261 328	256 583
Summa Kortfristiga skulder		**30 949 741**	**28 405 085**
Summa Skulder		**30 949 741**	**31 543 493**
Summa Eget kapital och skulder		**41 168 821**	**41 786 838**

Kassaflödesanalys

	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Kassaflöde från den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	1 034 081	1 511 429
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar	677 236	268 054
Summa Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet	**677 236**	**268 054**
Erhållen ränta	5 838	16 533
Erlagd ränta	-1 061 666	-1 489 537
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	**655 489**	**306 478**
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Ökning (-) /minskning (+) av rörelsefordringar	-120 534	93 574
Ökning (+) /minskning (-) av rörelseskulder	-127 270	-90 196
Summa Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital	**-247 804**	**3 378**
Kassaflöde från den löpande verksamheten	**407 685**	**309 857**
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		
Ökning (+) /minskning (-) av skuld till kreditinstitut	-469 000	0
Summa Kassaflöde från finansieringsverksamheten	**-469 000**	**0**
Årets kassaflöde	**-61 315**	**309 857**
Likvida medel vid årets början	**875 527**	**565 671**
Likvida medel vid årets slut	**814 212**	**875 527**

Dokument-ID 09222115557575056647 Signerat DO, PACL, LJ, SL, CT, MK, EM

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.
Under räkenskapsåret har föreningen övergått till att upprätta årsredovisningen enligt K3 och lättnadsreglerna i kapital 35 har använts.

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	6 884 525 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 andelstalsfördelad	865 344	840 156
	Årsavgifter bostäder informationsöverföring	15 708	11 781
	Hyror bostäder	73 272	70 117
	Hyror lokaler	1 294 572	1 261 476
	Hyror garage och parkeringsplatser	65 508	65 328
	Hyror förbrukningsbaserad	46 404	46 404
	Hyror informationsöverföring	1 428	5 355
	Hyror övrigt	282 894	272 472
	Övriga primära intäkter	37 260	37 771
	Summa Bruttoomsättning	**2 682 390**	**2 610 860**
	Hyresbortfall	-87 408	-82 536
	Summa	**-87 408**	**-82 536**
	Summa Nettoomsättning	**2 594 982**	**2 528 324**

I årsavgifter ingår samtliga kostnader i föreningen som tex driftskostnader, avskrivningar, räntekostnader och bredband.

Not 3	Övriga intäkter	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
	Övriga intäkter		
	Övriga intäkter	128 173	32 314
	Summa Övriga intäkter	**128 173**	**32 314**

Övriga intäkter avser omprövning av tidigare deklarerad moms enligt omsättningsbaserad moms istället för som tidigare praxis yta. Posten är av engångskaraktär. Rättelse av omsättningsbaserad moms för år 2019 (23 900kr), år 2020 (32 560kr), år 2021 (29 980kr), år 2022 (19 717kr), år 2023 (7 890kr), år 2024 (8 611kr) och år 2025 (4 890kr).

Not 4	Driftskostnader	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
	Driftskostnader		
	Fastighetsskötsel och förvaltning	-121 318	-130 633
	Reparationer	-17 841	-12 646
	Planerat underhåll	-222 564	-33 325
	Försäkringsskador	-3 750	-2 290
	El	-43 314	-45 071
	Uppvärmning	-248 240	-227 715
	Vatten	-104 225	-39 979
	Sophämtning	-18 757	-19 148
	Fastighetsförsäkring	-24 126	-23 435
	Kabel-TV och bredband	-29 636	-28 838
	Fastighetsskatt och fastighetsavgift	-109 978	-136 040
	Brandsskydd	-1 503	-1 688
	Summa Driftskostnader	**-945 252**	**-700 808**

Den stora skillnaden mellan åren av vattenkostnaden beror på att kostnader för 2024 reglerats först 2025 pga utredning om vattenläckage som drog ut på tiden.

Not 5	Övriga externa kostnader	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
	Övriga externa kostnader		
	Förbrukningsinventarier och varuinköp	-508	-2 038
	Administrationskostnader	-1 190	-11 086
	Extern revision	-32 811	-34 018
	Konsultkostnader	-620	-405
	Medlemsavgifter	-4 516	-4 980
	Övriga förvaltningskostnader	-26 941	-27 821
	Summa Övriga externa kostnader	**-66 586**	**-80 347**

Administrationskostnader avser pantförskrivningsavgift. Övriga förvaltningskostnader avser Fastighets- och Trygghetsjour, bankkostnader mm.

Not 6	Byggnader och mark	2025-12-31	2024-12-31
	Ackumulerade anskaffningsvärden		
	Ingående anskaffningsvärde byggnader	30 939 848	30 939 848
	Ingående anskaffningsvärde mark	12 563 081	12 563 081
	Summa Ackumulerade anskaffningsvärden	**43 502 929**	**43 502 929**
	Ackumulerade avskrivningar		
	Ingående avskrivningar	-2 631 561	-2 363 508
	Årets avskrivningar	-677 236	-268 054
	Summa Ackumulerade avskrivningar	**-3 308 797**	**-2 631 561**
	Utgående redovisat värde	**40 194 132**	**40 871 368**

	Taxeringsvärde	*2025-12-31*	*2024-12-31*
	Taxeringsvärde byggnad - bostäder	10 600 000	17 600 000
	Taxeringsvärde byggnad - lokaler	6 600 000	0
	Taxeringsvärde mark - bostäder	6 800 000	10 848 000
	Taxeringsvärde mark - lokaler	2 329 000	0
	Summa	**26 329 000**	**28 448 000**

	Ställda säkerheter	*2025-12-31*	*2024-12-31*
	Fastighetsinteckning	36 219 370	36 219 370
	Varav i eget förvar	0	0
	Ställda säkerheter	**36 219 370**	**36 219 370**

Not 7	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 8	Kundfordringar	2025-12-31	2024-12-31
	Kundfordringar		
	Kundfordringar	0	1 433
	Summa Kundfordringar	**0**	**1 433**

Not 9	Övriga fordringar	2025-12-31	2024-12-31
	Övriga fordringar		
	Avräkningskonto HSB	497 697	712 468
	Övriga fordringar	131 132	10 157
	Summa Övriga fordringar	**628 829**	**722 625**

Övriga fordringar avser skattekonto och momsfordran för omsättningsbaserad moms.

Not 10	Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	2025-12-31	2024-12-31
	Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		
	Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	24 517	27 852
	Summa Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	**24 517**	**27 852**

Not 11	Kortfristiga placeringar	2025-12-31	2024-12-31
	Kortfristiga placeringar		
	Kortfristiga placeringar	300 000	150 000
	Summa Kortfristiga placeringar	**300 000**	**150 000**

Not 12	Fond för yttre underhåll	2025-12-31	2024-12-31
	Fond för yttre underhåll		
	Fond för yttre underhåll	2 620 785	2 818 348
	Summa Fond för yttre underhåll	**2 620 785**	**2 818 348**

Avsättning till fond för yttre underhåll +25 000kr. Ianspråktagande från fond från yttre underhåll -222 563 kr.

Not 13 Kortfristiga skulder till kreditinstitut

2025-12-31

Låneinstitut	*Räntesats*	*Konv.datum*	*Belopp*	*Nästa års amortering*
Sparbanken Syd	3,17%	2026-03-30	3 005 408	133 000
Sparbanken Syd	2,93%	2026-03-30	9 972 500	20 000
Sparbanken Syd	2,93%	2026-03-30	9 972 500	20 000
Sparbanken Syd	3,04%	2026-03-30	7 465 000	296 000
			30 415 408	**469 000**

Nästa års amortering av långfristig skuld	0
Lån som ska konverteras inom ett år	30 415 408
Kortfristig del	30 415 408

30 415 408kr av föreningens fastighetslån har formellt en löptid på mindre än 12 månader och redovisas därför som kortfristiga. Amorteringen för kommande räkenskapsår beräknas till 469 000kr. Om fem år beräknas skulden till kreditgivare uppgå till 28 070 408kr.

Not 14 Övriga skulder

	2025-12-31	**2024-12-31**
Övriga skulder		
Depositioner	4 964	4 964
Momsskuld	63 146	77 877
Summa Övriga skulder	**68 110**	**82 841**

Not 15 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2025-12-31	**2024-12-31**
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		
Förutbetalda hyror och avgifter	168 311	165 884
Upplupna räntekostnader	2 518	0
Övriga upplupna kostnader	90 499	90 699
Summa Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	**261 328**	**256 583**

Övriga upplupna kostnader avser städning, el, värme, vatten, renhållning och revisionskostnad.

Styrelsen godkände årsredovisningens innehåll den 10 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.

David Olsson
Ordförande

Christian Lindström
Ledamot

Lone Johansson
Ledamot

Sonny Larsson
Ledamot

Conny Ternström
Ledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats

Marianne Kristoffersson
Av föreningen vald revisor

Erik Mauritzson
Auktoriserad revisor
Ernst & Young

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Brf Hackspetten 10, org.nr 769628-6983

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Hackspetten 10 för år 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 *De auktoriserade revisorernas ansvar* samt *Den förtroendevalde revisorns ansvar*.

Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Jag som auktoriserad revisor har fullgjort mitt 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.

De auktoriserade revisorernas ansvar

Vi har att utföra revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige.

Vårt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om att årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag. 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 vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer vi 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 våra 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 vi oss en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för vår revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala oss om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar vi lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar vi en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Vi drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om vi drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste vi i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Våra 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 vi 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.

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

Den förtroendevalde revisorns ansvar

Jag har att utföra en revision enligt revisionslagen och därmed enligt god revisionssed i Sverige. Mitt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om att 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 och andra författningar

Uttalande

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning av Brf Hackspetten 10 för år 2025 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalande

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. Vi som auktoriserade revisorer har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

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
- 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 de auktoriserade revisorerna professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på de auktoriserade revisorernas professionella bedömning och övriga valda revisorers 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, den dag som framgår av elektronisk signatur

Ernst & Young AB

Erik Mauritzson
Auktoriserad revisor

Marianna Kristoffersson
Förtroendevald revisor

Dokument-ID 09222115557577137043 Signerat MK, EM

Årsredovisning 2025

Årsredovisning för 2025 avseende HSB Bostadsrättsförening Hackspetten 10 i Malmö signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

David Olsson
Ordförande
E-signerade med BankID: 2026-04-14 kl. 09:31:53

Per Andreas Christian Lindström
Ledamot
E-signerade med BankID: 2026-04-13 kl. 12:16:14

Lone Johansson
Ledamot
E-signerade med BankID: 2026-04-13 kl. 21:37:38

Sonny Larsson
Ledamot
E-signerade med BankID: 2026-05-04 kl. 13:03:24

Conny Ternström
Ledamot
E-signerade med BankID: 2026-04-21 kl. 20:10:45

Mariann Kristoffersson
Revisor
E-signerade med BankID: 2026-05-04 kl. 14:22:21

Erik Mauritzson
Bolagsrevisor
E-signerade med BankID: 2026-05-05 kl. 08:18:15

Revisionsberättelse 2025

Revisionsberättelsen för 2025 avseende HSB Bostadsrättsförening Hackspetten 10 i Malmö signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

Mariann Kristoffersson
Revisor
E-signerade med BankID: 2026-05-04 kl. 14:19:46

Erik Mauritzson
Bolagsrevisor
E-signerade med BankID: 2026-05-05 kl. 08:16:46

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.