







Årsredovisning 2024 / 2025

HSB Bostadsrättsförening Siktet i Malmö

MEDLEM I HSB

HSB – där möjligheterna bor

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

VERKSAMHETEN

Styrelsen för HSB Bostadsrättsförening Siktet i Malmö med säte i Malmö org.nr. 716439-4392 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2024-2025

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 2011. Föreningens stadgar registrerades senast 2024-04-02.

Föreningen äger och förvaltar

Föreningen äger och förvaltar byggnaderna på fastigheterna i Malmö kommun:

Fastighet	Förvärvsdatum	Nybyggnadsår byggnad
Borsttisteln 1	1992-08-17	1993
Spåtisteln 1	1992-08-17	1993
Ulltisteln 1	1992-08-17	1993
Totalt 3 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. 2025-12-31.

Antal	Benämning	Total yta m^2
78	lägenheter (upplåtna med bostadsrätt)	7 344
1	p-platser	0
1	lägenheter (hyresrätt)	394
Totalt 80 objekt		**7 738**

Föreningens lägenheter fördelas på: 1 st 0 rok, 8 st 2 rok, 44 st 3 rok, 26 st 4 rok.

Document ID 09222115557556062849 Signerat AMAW, RA, JS, AB, CB, CE, RK, FV, GS, TO

Styrelsens sammansättning

Namn	Roll	Fr.o.m.	T.o.m.
Agneta Wallin	Ordförande	2017-11-06	
Josef Sutej	Ledamot	2009-11-10	
Carina Ekdahl	Ledamot	2022-10-11	
Charlotte Becic	Ledamot	2023-04-17	
Rickard Andersson	Ledamot	2017-11-06	
Admir Blagajcevic	Ledamot	2016-11-16	
Riham Karim	Ledamot	2018-11-01	
Bengt Welin	Suppleant	2023-04-17	2024-10-29
Stefan Molin	Suppleant	2024-10-29	
Pia Katarina Winther	Suppleant	2023-04-17	2024-10-29

I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är: Agneta Wallin, Rickard Andersson och Josef Sutej.

Styrelsen har under året hållit 11 protokollförda styrelsemöten.

Firman tecknas två i förening av Agneta Wallin, Rickard Andersson, Admir Blagajcevic och Riham Karim.

Revisorer har varit: Gertie Svensson och Fredrik Vrang vald av föreningen, samt en av HSB Riksförbund utsedd revisor hos Borevision AB.

Valberedning har varit: Liselott Laszlo (sammankallande) och Selma Ibrahimbegovic, valda vid föreningsstämman.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2024-10-17. På stämman deltog 18 röstberättigade medlemmar.

VÄSENTLIGA HÄNDELSER UNDER RÄKENSKAPSÅRET

Årsavgiften har under året varit oförändrad.

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 den 2025-03-27.

Sedan föreningen startade har följande större åtgärder genomförts:

Årtal	Åtgärd
24-25	Renovering av 3-tegelstensskifte upp, samt montering av ny fuktspärr, utmed gatorna på de flesta husen.
23-24	Ledbelysning i alla carportar och soprum samt i de 5 stora förråden.
22-23	Nya stolpar i alla carportar samt asfaltering i Tomtegatans 3 carportar.
21-22	Nytt tak samt nya hängrännor och stuprör i alla 8 carportarna. Nya fläktmotorer installerade i alla 78 bostadsrättslägenheterna Nytt fläktaggregat och nytt expansionskärl installerat i LSS-boendet.
20-21	Asfaltering i 5st carportar. Alla ytterdörrar utbytta till säkerhetsdörrar samt alla förrådsdörrar utbytta till nya.
19-20	Upprustning av utemiljö och lekplatser. Målning av balkong undersida.
18-19	Fasadmålning på gård 4. Målning av tak o väggar, ny takbelysning, ljudabsorbentor på väggarna samt nya bord o stolar i föreningslokalen.
17-18	Fasadmålning gård 3. Plåtning av alla takgavlar. Taktvätt o algbekämpning på hus o förråds taken.
16-17	Fasadmålning på gård 2
15-16	Fasadmålning på gård 1. Allmänbelysning utbytt på samtliga gårdar.

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

Hängrännor och stuprör ska bytas på alla husen. Plåten på LSS-boendet och parhusen på Småfolksgatan ska bytas. Målning av carportar och förråd på gård 3 och 4.

MEDLEMSINFORMATION

Under året har 1 bostadsrätter överlåtits och 0 upplåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 114. Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut uppgick till 113.

Anledningen till att medlemsantalet överstiger antalet bostadsrätter i föreningen är att mer än en medlem kan bo i samma lägenhet. HSB Malmö innehar även ett medlemskap i föreningen. Dock skall noteras att vid stämman har en bostadsrätt en röst oavsett antalet innehavare

Document ID 09222115557556062849 Signerat AMAW, RA, JS, AB, CB, CE, RK, FV, GS, TO

FLERÅRSÖVERSIKT

	2024/2025	2023/2024	2022/2023	2021/2022	2020/2021
Sparande, kr/kvm	384	425	427	438	441
Skuldsättning, kr/kvm	5 539	5 733	6 173	6 603	6 768
Skuldsättning bostadsrättsyta, kr/kvm	5 836	6 041	6 504	6 957	7 131
Räntekänslighet, %	8	8	8	9	9
Energikostnad, kr/kvm	62	58	54	51	43
Årsavgifter, kr/kvm	766	766	766	766	766
Årsavgifter/totala intäkter, %	89	89	89	90	91
Totala intäkter, kr/kvm	818	818	815	804	803
Nettoomsättning, tkr	6 299	6 274	6 230	6 205	6 200
Resultat efter finansiella poster, tkr	1 231	862	1 239	1 835	1 430
Soliditet, %	42	40	37	35	33

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

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

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

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

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

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

Årsavgifter: Årsavgifter per kvadratmeter bostadsrättsyta. Ett genomsnittligt mått på medlemmarnas årsavgift till föreningen per kvadratmeter upplåten med bostadsrätt. I årsavgifterna ingår ej värme och el.

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	12 400 091	0	0	12 400 091
Kapitaltillskott/extra insats, kr	0	0	0	0
Upplåtelseavgifter, kr	0	0	0	0
Uppskrivningsfond, kr	0	0	0	0
Underhållsfond, kr	0	0	233 000	233 000
S:a bundet eget kapital, kr	**12 400 091**	**0**	**233 000**	**12 633 091**
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat, kr	16 849 625	862 105	-233 000	17 478 730
Årets resultat, kr	862 105	-862 105	1 230 607	1 230 607
S:a ansamlad vinst/förlust, kr	**17 711 730**	**0**	**997 607**	**18 709 337**
S:a eget kapital, kr	**30 111 821**	**0**	**1 230 607**	**31 342 428**

* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 559 000 kr samt ianspråktagande skett med 326 000 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	17 711 730
Årets resultat, kr	1 230 607
Reservation till underhållsfond, kr	-559 000
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	326 000
Summa till föreningsstämmans förfogande, kr	**18 709 337**

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:	
Styrelsens förslag gällande extra reservation till underhållsfond, kr	-0
Balanseras i ny räkning, kr	**18 709 337**

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

Resultaträkning

	Not	2024-05-01 -2025-04-30	2023-05-01 -2024-04-30
Rörelsens intäkter			
Nettoomsättning	2	6 298 685	6 273 823
Övriga intäkter	3	32 176	52 414
		6 330 861	**6 326 237**
Rörelsens kostnader			
Reparationer	4	-289 300	-90 329
Planerat underhåll	5	-326 250	-1 022 519
Fastighetsavgift/skatt		-351 572	-332 410
Driftskostnader	6	-1 152 032	-1 210 176
Övriga kostnader	7	-209 641	-198 898
Personalkostnader	8	-430 107	-406 362
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-1 418 398	-1 418 398
		-4 177 300	**-4 679 092**
Rörelseresultat		**2 153 561**	**1 647 145**
Resultat från finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		68 955	62 275
Räntekostnader och liknande resultatposter		-991 908	-847 314
		-922 953	**-785 039**
Årets resultat		**1 230 607**	**862 105**

Balansräkning

	Not	2025-04-30	2024-04-30
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	9	68 565 487	69 983 885
		68 565 487	**69 983 885**
Finansiella anläggningstillgångar			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	10	500	500
		500	**500**
Summa anläggningstillgångar		**68 565 987**	**69 984 385**
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Avräkningskonto HSB Malmö		4 173 388	3 722 133
Övriga fordringar	11	35 833	35 226
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	12	111 879	99 117
		4 321 100	**3 856 476**
Kortfristiga placeringar			
Kortfristiga placeringar hos HSB		2 500 000	1 500 000
		2 500 000	**1 500 000**
Kassa och bank		10 967	2 654
Summa omsättningstillgångar		**6 832 067**	**5 359 130**
SUMMA TILLGÅNGAR		**75 398 054**	**75 343 515**

Balansräkning

	Not	2025-04-30	2024-04-30
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		12 400 091	12 400 091
Fond för yttre underhåll	13	233 000	0
		12 633 091	**12 400 091**
Fritt eget kapital			
Balanserad vinst eller förlust		17 478 730	16 849 625
Årets resultat		1 230 607	862 105
		18 709 337	**17 711 730**
Summa eget kapital		**31 342 428**	**30 111 821**
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	14, 15, 16	33 715 756	42 800 756
Summa långfristiga skulder		**33 715 756**	**42 800 756**
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	14, 15, 16	9 085 000	1 565 000
Leverantörsskulder		406 884	70 403
Aktuella skatteskulder		44 815	32 440
Övriga skulder - inre fond		11 437	11 557
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	17	791 734	751 538
Summa kortfristiga skulder		**10 339 870**	**2 430 938**
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		**75 398 054**	**75 343 515**

Kassaflödesanalys

	Not	2024-05-01 -2025-04-30	2023-05-01 -2024-04-30
Den löpande verksamheten			
Resultat efter finansiella poster		1 230 607	862 105
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		1 418 398	1 418 398
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital		**2 649 005**	**2 280 503**
Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet			
Förändring av kortfristiga fordringar		13 369	-17 860
Förändring av kortfristiga skulder		299 694	-142 125
Kassaflöde från den löpande verksamheten		**2 962 068**	**2 120 518**
Finansieringsverksamheten			
Amortering av lån		-1 502 500	-3 403 750
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		**-1 502 500**	**-3 403 750**
Årets kassaflöde		**1 459 568**	**-1 283 232**
Likvida medel vid årets början			
Likvida medel vid årets början		5 224 787	6 508 019
Likvida medel vid årets slut		**6 684 355**	**5 224 787**

Document ID 09222115557556062849 Signerat AMAW, RA, JS, AB, CB, CE, RK, FV, GS, TO

Noter

Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

Allmänna upplysningar
Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3).
Redovisningsprinciperna är oförändrade jämfört med föregående år.

Intäktsredovisning
Intäkter har tagits upp till verkligt värde av vad som erhållits eller kommer att erhållas och redovisas i den omfattning det är sannolikt att de ekonomiska fördelarna kommer att tillgodogöras bolaget och intäkterna kan beräknas på ett tillförlitligt sätt.

Valuta
All redovisning sker i svensk valuta SEK

Fond för yttre underhåll
Reservering för framtida underhåll av föreningens fastigheter sker genom resultatdisposition enligt föreningens underhållsplan. En ny tolkning av föreningens stadgar är det styrelsen som är behörigt organ för beslut om reservering till yttre fond enligt föreningens underhållsplan. Detta innebär att årets omföring mellan fritt och bundet eget kapital innehåller reservering till och ianspråktagande av yttre fond enligt styrelsens beslut gällande 2024/2025.

Byggnader
Återstående redovisningsmässig nyttjandeperiod för föreningens byggnad har bedömts vara 91 år. Avskrivningarna sker linjärt över förväntade nyttjandeperioder. För byggnad sker en viktad avskrivning baserad på komponenternas respektive värde. Årets avskrivning på de olika komponenterna uppgår genomsnittligt till 1,65 %.

Inventarier
Avskrivning sker planenligt med 20 % per år beräknat på inventariernas anskaffningsvärde.

Övriga tillgångar och skulder
Övriga tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärdet om inte annat anges.

Fordringar
Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta.

Långfristiga skulder
Lån som har slutförfallodag inom ett år från bokslutsdagen redovisas som kortfristiga skulder, oavsett om fortsatt belåning sker hos bank.

Skatter
Föreningens skattemässiga ackumulerade underskott uppgick vid årets slut till 33 966 417 kr
(fg år 33 966 417 kr)

Not 2 Nettoomsättning

	2024-05-01 -2025-04-30	2023-05-01 -2024-04-30
Årsavgifter och hyror		
Årsavgifter bostäder	5 623 512	5 623 512
Hyresintäkter	675 173	650 311
	6 298 685	**6 273 823**

I årsavgiften ingår vatten.

Not 3 Övriga intäkter

	2024-05-01 -2025-04-30	2023-05-01 -2024-04-30
Övriga intäkter	22 664	10 055
Överlåtelseavgift	4 299	5 252
Pantförskrivningsavgift	5 172	5 775
Påminnelseavgift	60	240
Erhållna bidrag	0	14 071
Övriga ersättningar och intäkter, ej moms	0	17 010
Öresavrundning	-19	11
	32 176	**52 414**

Not 4 Reparationer

	2024-05-01 -2025-04-30	2023-05-01 -2024-04-30
Reparationer av gemensamma utrymmen	2 902	34 289
Löpande UH av installationer	2 100	4 720
Löpande UH, VA/sanitet	47 856	11 258
Löpande UH, värme	76 496	0
Löpande UH, ventilation	15 201	10 621
Löpande UH el/tele	16 882	21 343
Löpande UH av byggnader utvändigt	9 525	0
Löpande UH av markytor	36 676	5 222
Reparation försäkringsärende	81 661	2 875
	289 299	**90 328**

Document ID 09222115557556062849 Signerat AMAW, RA, JS, AB, CB, CE, RK, FV, GS, TO

Not 5 Planerat underhåll

	2024-05-01 -2025-04-30	2023-05-01 -2024-04-30
Planerat underhåll av carportspelare	326 250	9 990
Planerat underhåll markytor	0	322 500
Planerat uh va/sanitet	0	196 653
Planerat uh värme	0	293 376
Planerat uh el/tele	0	200 000
	326 250	**1 022 519**

Not 6 Driftskostnader

	2024-05-01 -2025-04-30	2023-05-01 -2024-04-30
Förbrukningsmaterial, fastighetsskötsel	12 171	5 627
Obligatoriska besiktningskostnader	5 031	4 156
Snörenhållning	74 388	105 548
Trädgårdsskötsel, grundavtal	197 435	195 750
Fastighetsskötsel, grundavtal	20 250	20 250
Serviceavtal	21 964	18 382
Elavgifter för drivkraft och belysning	40 559	38 781
Uppvärmning gas	11 453	12 664
Vatten och avlopp / VA	430 828	398 384
Sophämtning och källsortering	160 271	242 249
Fastighetsförsäkringar	90 671	84 620
Brandskydd	19 140	15 749
Kabel-tv	67 872	66 215
Sotning	0	1 800
	1 152 033	**1 210 175**

Not 7 Övriga kostnader

	2024-05-01 -2025-04-30	2023-05-01 -2024-04-30
Förvaltningsarvoden	127 924	119 811
Revisionsarvoden	16 650	11 650
Övriga externa kostnader	65 067	67 437
	209 641	**198 898**

Not 8 Arvode och andra ersättningar

	2024-05-01 -2025-04-30	2023-05-01 -2024-04-30
Löner och andra ersättningar		
Styrelsearvode	328 900	309 551
Revisionsarvode	14 000	14 000
Löner och andra ersättningar	6 000	6 000
	348 900	**329 551**
Sociala kostnader		
Övriga sociala avgifter enligt lag och avtal	81 207	76 811
	81 207	**76 811**
Totala löner, ersättningar, sociala kostnader och pensionskostnader	**430 107**	**406 362**

Document ID 09222115557556062849 Signerat AMAW, RA, JS, AB, CB, CE, RK, FV, GS, TO

Not 9 Byggnader och mark

	2025-04-30	2024-04-30
Ingående anskaffningsvärden byggnader	86 013 152	86 013 152
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	**86 013 152**	**86 013 152**
Ingående avskrivningar byggnader	-23 437 366	-22 018 968
Årets avskrivningar	-1 418 398	-1 418 398
Utgående ackumulerade avskrivningar	**-24 855 764**	**-23 437 366**
Bokfört värde Byggnader	**61 157 388**	**62 575 786**
Bokfört värde Mark		
Ingående anskaffningsvärde mark	7 408 100	7 408 100
Bokfört värde byggnader och mark	68 565 487	69 983 885
Taxeringsvärden byggnader	73 842 000	72 502 000
Taxeringsvärden mark	35 784 000	30 661 000
	109 626 000	**103 163 000**
Bokfört värde byggnader	61 157 388	62 575 786
Bokfört värde mark	7 408 100	7 408 100
	68 565 488	**69 983 886**

Not 10 Andra långfristiga värdepappersinnehav

	2025-04-30	2024-04-30
Andel HSB Malmö	500	500
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	**500**	**500**
Utgående redovisat värde	**500**	**500**

Not 11 Övriga fordringar

	2025-04-30	2024-04-30
Skattekonto	35 833	35 226
	35 833	**35 226**

Not 12 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2025-04-30	2024-04-30
Upplupna ränteintäkter	14 895	16 514
Övriga förutbetalda kostnader - försäkring, kabel-TV m.m.	96 983	82 602
	111 878	**99 116**

Not 13 Fond för yttre underhåll

	2025-04-30	2024-04-30
Ingående värde	0	206 106
Årets avsättning	559 000	534 000
Ianspråktagande under året	-326 000	-740 106
	233 000	**0**

Not 14 Ställda säkerheter

	2025-04-30	2024-04-30
För skulder till kreditinstitut:		
Fastighetsinteckningar	82 853 000	82 853 000
Varav i eget förvar	-24 270 000	-24 270 000
	58 583 000	**58 583 000**

Not 15 Skulder till kreditinstitut

Nedan framgår fördelning av lån.

Långivare	Räntesats %	Datum för ränteändring	Lånebelopp 2025-04-30	Lånebelopp 2024-04-30
Danske Bank	4,08	2026-11-30	6 035 100	6 285 100
Danske Bank	4,55	2027-11-30	2 940 940	3 140 940
Danske Bank	3,91	2028-01-31	7 250 000	7 450 000
Swedbank	1,25	2025-11-25	7 685 000	7 850 000
Swedbank	1,04	2029-01-25	13 268 440	13 468 440
Stadshypotek AB	1,30	2027-01-30	5 621 276	6 171 276
			42 800 756	**44 365 756**

Not 16 Långfristiga skulder

1 565 000 kr av föreningens fastighetslån har formellt en löptid på mindre än 12 månader och redovisas därför som kortfristiga. Finansieringen är dock av långfristig karaktär och lånen omsätts vid förfall.
Faktiska amorteringen under året för den totala skulden 3 403 750 kr.
Beräknad skuld om 5 år 36 540 756 kr.

	2025-04-30	2024-04-30
Förfaller senare än fem år efter balansdagen		
Beräknad skuld som förfaller inom 1 år	9 085 000	1 565 000
Beräknad skuld som förfaller inom 2-5 år	33 715 756	42 800 756
	42 800 756	**44 365 756**

Not 17 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2025-04-30	2024-04-30
Upplupna räntekostnader	93 724	97 331
Förutbetalda hyror och avgifter	481 135	482 627
Periodisering hyresintäkter	113 503	112 086
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	36 618	0
Övriga upplupna kostnader bl.a.el, värme, vatten, sophämtning	66 754	59 495
	791 734	**751 539**

Document ID 09222115557556062849 Signerat AMAW, RA, JS, AB, CB, CE, RK, FV, GS, TO

Digitalt signerad av:

Malmö

Agneta Wallin
Ordförande

Admir Blagajcevic

Carina Ekdahl

Josef Sutej

Rickard Andersson

Riham Karim

Charlotte Becic

Vår revisionsberättelse har lämnats

Fredrik Vrang
Av föreningen vald revisor

Gertie Svensson
Av föreningen vald revisor

Thaha Osman
BoRevision
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Document ID 09222115557556062849 Signerat AMAW, RA, JS, AB, CB, CE, RK, FV, GS, TO

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i HSB Brf Siktet i Malmö, org.nr. 716439-4392

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf Siktet i Malmö för räkenskapsåret 2024-05-01 - 2025-04-30.

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 30 April 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 Brf Siktet i Malmö för räkenskapsåret 2024-05-01 - 2025-04-30 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

Fredrik Vrang
Av föreningen vald revisor

Gertie Svensson
Av föreningen vald revisor

Årsredovisning 2024 / 2025

Årsredovisning för 2024 / 2025 avseende HSB Bostadsrättsförening Siktet i Malmö signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

Agneta Monica Ann-Helen Wallin
Ordförande
E-signerade med BankID: 2025-09-04 kl. 10:10:56

Rickard Andersson
Ledamot
E-signerade med BankID: 2025-09-04 kl. 22:12:05

Jozef Sutej
Ledamot
E-signerade med BankID: 2025-09-05 kl. 15:47:51

Admir Blagajcevic
Ledamot
E-signerade med BankID: 2025-09-04 kl. 10:50:26

Charlotte Becic
Ledamot
E-signerade med BankID: 2025-09-04 kl. 10:30:43

Carina Ekdahl
Ledamot
E-signerade med BankID: 2025-09-04 kl. 14:17:43

Riham Karim
Ledamot
E-signerade med BankID: 2025-09-04 kl. 13:57:56

Fredrik Vrang
Revisor
E-signerade med BankID: 2025-09-09 kl. 12:40:46

Gertie Svensson
Revisor
E-signerade med BankID: 2025-09-06 kl. 10:01:51

Thaha Osman
Bolagsrevisor
E-signerade med BankID: 2025-09-09 kl. 15:46:14

Revisionsberättelse 2024 / 2025

Revisionsberättelsen för 2024 / 2025 avseende HSB Bostadsrättsförening Siktet i Malmö signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

Fredrik Vrang
Revisor
E-signerade med BankID: 2025-09-09 kl. 12:42:00

Gertie Svensson
Revisor
E-signerade med BankID: 2025-09-06 kl. 10:08:48

Thaha Osman
Bolagsrevisor
E-signerade med BankID: 2025-09-09 kl. 15:45:14

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.