







Årsredovisning 2025 / 2026

HSB Bostadsrättsförening
Högaholm i Malmö

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Styrelsen för HSB Bostadsrättsförening Högaholm i Malmö med säte i Malmö org.nr. 746001-0395 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2025-2026

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 1968. Föreningens stadgar registrerades senast 2024-11-06.

Föreningen äger och förvaltar

Byggnader på fastigheter som upplåts med tomträtt i Malmö kommun:

Fastighet	Upplåts av	Avgäldsperiod	Nästa förnyelse	Nybyggnadsår byggnad
Balladen 1	Malmö Kommun	10 år	2033-01-01	1971
Balladen 2	Malmö Kommun	10 år	2033-01-01	1971
Balladen 3	Malmö Kommun	10 år	2033-01-01	1971
Balladen 4	Malmö Kommun	10 år	2033-01-01	1971
Balladen 5	Malmö kommun	10 år	2033-01-01	1971
Serenaden 1	Malmö Kommun	10 år	2033-01-01	1971
Serenaden 2	Malmö Kommun	10 år	2033-01-01	1971
Serenaden 3	Malmö Kommun	10 år	2033-01-01	1971
Serenaden 4	Malmö Kommun	10 år	2033-01-01	1971
Serenaden 5	Malmö Kommun	10 år	2033-01-01	1971
Serenaden 6	Malmö Kommun	10 år	2033-01-01	1971
Serenaden 7	Malmö Kommun	10 år	2033-01-01	1971
Serenaden 8	Malmö Kommun	10 år	2033-01-01	1971

Totalt 13 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.

Dokument-ID 09222115557586601539 Signerat HH, IN, JN, AO, KMS, TN, SA, MKMS, AG, AC

Antal	Benämning	Total yta m^2
392	garageplatser	0
1	gemensamhetslokal	0
385	p-platser	0
179	förråd	0
994	lägenheter (upplåtna med bostadsrätt)	73 438
Totalt 1 951 objekt		**73 438**

Föreningens lägenheter fördelas på: 14 st 1 rok, 406 st 2 rok, 524 st 3 rok, 50 st 4 rok.

Styrelsens sammansättning

Namn	Roll	Fr.o.m.
Hasse Hajar	Ordförande	2017-11-06
Ingalill Nilsson	Ledamot	2024-10-22
Katarina Sjölin	Ledamot	2019-11-01
Jeanette Norstedt	Ledamot	2013-11-11
Shaip Ademi	Ledamot	2020-12-21
Anna Olsson	Ledamot	2020-10-19
Tibor Nagy	Ledamot	2017-11-06
Johnna Henriksen	Suppleant	2024-10-22
Tomas Haraldsson	Suppleant	2022-10-19

I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är: Ingalill Nilsson, Jeanette Norstedt och Tibor Nagy samt suppleanterna Johnna Henriksen och Tomas Haraldsson.

Styrelsen har under året hållit 12 protokollförda styrelsemöten.

Firman tecknas två i förening av Katarina Margareta Sjölin, Jeanette Norstedt, Tibor Nagy och Hasse Hajar.

Revisorer har varit: Md Khaled Morshed Sabuz och Armend Gashi vald av föreningen, samt en av HSB Riksförbund utsedd revisor hos Borevision AB.

Valberedning har varit: Ole Bornstrup (sammankallande), Robert Brandt samt Edmond Redjepi, valda vid föreningsstämman.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2025-10-28. På stämman deltog 88 röstberättigade medlemmar inklusive 1 fullmakt.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Årsavgiften förändrades fr.o.m. 2026-01-01 med +4%.
Föreningen har en underhållsplan som redovisar fastighetens underhållsbehov.
Underhållsplanen används både för planering av tekniskt underhåll och för ekonomisk planering.
Senaste stadgeenliga fastighetsbesiktning utfördes i enlighet med föreningens underhållsplan den 2026-02-25.
Stämman ska besluta om reservation till föreningens underhållsfond i enlighet med gällande stadgar.

Under året har föreningen genomfört följande större åtgärder:

- Fortsättning av tappvatten och ventilationsprojekt
- Utbyte av 2st lekplatsanläggningar på Serenadgatan
- Fortsättning av uppföljning av uteplatser enligt föreningens policy
- Statusbesiktning av fasader och balkonger
- Avgiftshöjning av p-platser
- Uppstart av nya IMD systemet "EL-Online"
- Åtgärder efter Anticimex rapporter
- Uppföljning av föreningens avtal
- Påbörjat med att byta ut LED armaturer i samtliga trapphus

Sedan föreningen startade har följande större åtgärder genomförts:

- Relining avloppsrör.
- Renovering av samtliga undercentraler.
- Utbyte av tvättmaskiner och torktumlare.
- Renovering av festlokalen.
- Renovering av Fastighetskontoret.
- Utbyte av samtliga utebelysning till LED.
- Renovering av samtliga hissar 36 st.
- Nya miljöhus och miljöstationer för källsortering.
- Ombyggnad av utemiljön.
- Nya kulvertar till 3 våningshusen.
- Utbyte av passagesystem och inbrottsskydd.
- Installation av CCTV.
- Renovering av skärmtak till entréer.
- Renspoling av brunnar på området.
- Utbyte av tak och garageportar kallgarage.
- Installation av 10 st elbilsladdare.
- 2st nya lekplatsanläggningar på Serenadgatan

2st nya lekplatsanläggningar på Serenadgatan
Efter den årliga besiktningen av föreningens lekplatser konstaterades brister på de stora lekplatserna på Serenadgatan. Styrelsen beslutade därför att byta ut hela anläggningen och samtidigt komplettera med ytterligare belysning vid block 17.

Felaktig sortering i miljöstationer och miljöhus
Styrelsen och förvaltningen ser fortsatt behov av att uppmärksamma vikten av korrekt avfallssortering i föreningens miljöstationer och miljöhus.
Trots återkommande information förekommer fortfarande felsortering, vilket leder till ökade kostnader för föreningen och därmed påverkar samtliga medlemmar.
Information och påminnelser lämnas löpande via hemsidan och nyhetsbrev.

Förvaltningen fortsätter även arbetet med att följa upp och hantera problemen kring felsortering, bland annat genom granskning av inspelat material. Vid överträdelser debiteras respektive medlem för de merkostnader som uppstår till följd av felaktig hantering av avfall.
Genom ett gemensamt ansvarstagande kan föreningen minska sina kostnader och samtidigt bidra till en bättre och mer hållbar boendemiljö.

Olovlig andrahanduthyrningar
Styrelsen har fortsatt uppmärksammat att det förekommer andrahandsuthyrningar utan godkännande från styrelsen. Uthyrning utan tillstånd strider mot föreningens regler och kan i förlängningen medföra att nyttjanderätten till bostadsrätten förverkas.
Förvaltningen prioriterar frågan och arbetar aktivt med att följa upp misstänkta fall av otillåten andrahandsuthyrning. Ärenden där överträdelser konstateras drivs vidare med föreningens jurister.

Det är därför viktigt att medlemmar kontaktar förvaltningen om misstanke finns om otillåten andrahandsuthyrning. När alla tar ansvar tillsammans stärks tryggheten, säkerheten och trivseln i boendemiljön för föreningens medlemmar.

Trivselregler
Styrelsen vill uppmana samtliga medlemmar att ta del av föreningens trivselregler samt att visa hänsyn till dessa i samband med renoveringar, användning av tvättstuga och våra gemensamma ytor.
Det är viktigt att vi tillsammans bidrar till en god boendemiljö där alla medlemmar känner sig trygga och trivs i området.

Inventering av uteplatser enligt föreningens policy
Arbetet med inventering av föreningens uteplatser har fortsatt under året i enlighet med det uppdrag som styrelsen gett förvaltningen.

Syftet är fortsatt att säkerställa att uteplatserna följer föreningens policy och gällande riktlinjer samt att värna om trivsel, säkerhet och ett gemensamt ansvar inom föreningen.
I samband med inventeringen har förvaltningen fortsatt att följa upp installationer och åtgärder som inte överensstämmer med föreningens regler.
Berörda medlemmar kontaktas och informeras om eventuella förändringar som behöver genomföras.
Arbetet är löpande och kommer att fortsätta även framöver som en del av föreningens ordinarie tillsyn och förvaltning.

Införade av nytt IMD system (EL-Online)
Föreningen har tidigare använt IMD mätning via företaget Brunata. Detta har medfört vissa utmaningar kopplade till avläsningarna, bland annat att mätarna inte har kunnat läsas av digitalt. Det har även inneburit att medlemmarna har debiterats med fem månaders eftersläpning.
I samband med det nya projektet byts samtliga mätare ut och en ny aktör EL-Online tar över. De nya mätarna är mer driftsäkra då de är trådbundna i stället för trådlösa.
Varje medlem kommer att kunna följa sin förbrukning digitalt vilket ger bättre förutsättningar att påverka sin egen energiförbrukning.
På sikt är styrelsens ambition att korta ned eftersläpningen i faktureringen till tre månader.

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

- Utbyte av samtliga trycksatta ledningar, ventilationsaggregat och belysning trapphus
- Utbyte av plank till uteplatser
- Nya klinkersgolv i källare
- Översyn av tak på samtliga fastigheter
- Utbyte av dörrar entréparti
- Utbyte av portar till varmgarage
- Åtgärder av fasad och balkonger

Åtgärder vid miljöstationer
En del åtgärder kommer att genomföras vid föreningens miljöstationer för att förebygga ytterligare problem med råttor i området runt stationerna.
Problemet uppmärksammades i samband med Anticimex kontroller och förvaltningen arbetar med att ta fram lämpliga åtgärder.

Fasader och balkonger
En statusbesiktning av fasad och balkonger har genomförts.
Vid besiktningen upptäcktes en del brister som behöver åtgärdas över tid. Åtgärderna har lagts in i underhållsplanen och planeras att utföras under 2030-31.

Nytt banklån för att finansera tappvatten och ventilationsprojektet
Föreningen har ansökt ytterligare om ett lån på 37,5 miljoner kr för att finansiera projektet. Banken Swedbank har beviljat ansökan och pengarna har betalats ut till föreningen.
Projektet kommer till största delen att finansieras med lånade medel, men en del av kostnaden täcks också genom föreningens sparade medel.

Låneportfölj
Föreningen har i dagsläget flera lån med olika belopp. Styrelsens ambition är att successivt minska antalet lån genom att samla dem i färre kreditavtal. Arbetet med detta fortlöper löpande.
När räntebindningarna löper ut skapas bättre möjligheter att förhandla fram mer fördelaktiga villkor, vilket på sikt kan bidra till en bättre stärkt ekonomi för föreningen.

Kameraövervakning
Föreningen har idag kameraövervakning i miljöhuset samt i gavelkällaren. Inom styrelsen pågår en diskussion om att komplettera med ytterligare kameror i samtliga källarutrymmen samt i trapphusens entréer. Syftet med detta är att öka tryggheten i fastigheten, då det förekommer återkommande stölder samt att föremål som inte hör hemma i källarutrymmena dumpas där.

PCB i mark
Förvaltningen har under året genomfört ett antal prover och haft löpande dialog med Miljöförvaltningen. Ärendet pågår fortfarande och det finns i dagsläget ingen ny information att delge.
Föreningen återkommer till medlemmarna så snart mer information finns tillgänglig.

Restaurering av utemiljön
Förvaltningen har övertagit ansvaret för skötseln av utemiljön. Föreningen har haft problem med kaniner och råttor som har orsakat skador på vissa planteringar. För att minska risken för ytterligare skador har mindre åtgärder nu genomförts. Nästa steg är att utvärdera hela projektet och ta ställning till om ytterligare insatser behövs. Denna utvärdering kommer dock att ske först när ärendet med kommunen gällande PCB har avslutats.

Utbyte av ventilationsaggregat, trycksatta ledningar samt LED trapphus
Arbetet med projektet fortlöper och följer fastställd tidplan. En viss försening har dock uppstått till följd av att asbest har påträffats i badrummen. Detta har medfört att utredningar och åtgärder behövt genomföras innan arbetet kunnat återupptas.
Med hänsyn till projektets omfattning har det påverkat vissa medlemmar i olika grad. Föreningen har som ambition att i möjligaste mån begränsa störningar för boende under projektets genomförande.

Det är viktigt att fel och avvikelser rapporteras via avsedda kontaktvägar så att dessa kan hanteras skyndsamt. Styrelsen understryker därför betydelsen av att varje medlem informerar sig om projektets innebörd och följer gällande rutiner. Övergripande frågor och synpunkter avseende projektet hänvisas till Fastighetskontoret. Frågor som avser utförande hanteras i första hand av berörd entreprenör Treano. Styrelsen är behjälplig vid behov.
Styrelsen uppmanar avslutningsvis samtliga medlemmar att säkerställa att kontaktuppgifter på “Mina sidor” är uppdaterade, vilket bidrar till en effektivare kommunikation och minskade administrativa kostnader för föreningen.

Aktiviteter
Under året har föreningen genomfört flera uppskattade aktiviteter, bland annat bussresor, familjedag, Tosselilla, loppis och gemensam städdag. Styrelsen har som ambition att även fortsättningsvis anordna aktiviteter som bidrar till trivsel och gemenskap inom föreningen.
Föreningen erbjuder också återkommande aktiviteter såsom Handarbetscafé, Canasta, Julmingel och Kaffestugan. Information om aktuella tider och deltagande finns på föreningens anslagstavla samt hemsida.

Kurser och utbildningar
Styrelsens ledamöter och suppleanter arbetar löpande med att utveckla sina kunskaper genom relevanta utbildningar och kurser. Syftet är att säkerställa en kompetent och professionell hantering av de frågor som behandlas vid styrelsemöten samt att på bästa sätt tillvarata medlemmarnas intressen.

Dokument-ID 09222115557586601539 Signerat HH, IN, JN, AO, KMS, TN, SA, MKMS, AG, AC

Hemsida
Föreningens hemsida hålls kontinuerligt uppdaterad av förvaltningen med aktuell och relevant information för medlemmarna. Där finns även praktiska verktyg och hjälpmedel, såsom formulär för felanmälan, olika blanketter samt annan information som rör boendet och föreningen.

Avsägelser lägenheter
Inga avsägelser under verksamhetsåret.

Årlig stadgeenlig besiktning
Den 25 februari 2026 genomförde styrelsen tillsammans med förvaltaren en stadgeenlig besiktning av föreningens fastigheter. Den övergripande bedömningen är att fastigheterna är i gott skick.
Samtidigt har vissa underhållsbehov identifierats inom delar av fastighetsbeståndet. Styrelsen arbetar löpande med att uppdatera och följa föreningens underhållsplan för att säkerställa en långsiktigt hållbar förvaltning och för att minimera risken för framtida driftstörningar.

Årtal	Åtgärd
2020	Renovering av Fastighetskontor
2023	Utbyte av hissar
2020	Utbyte av belysning till LED
2021	Renovering av festlokalen
2016	Nya tvättmaskiner och torktumlare
2020	Nya undercentraler
2021	Åtgärder avloppsrör
2023	Renovering av skärmtak till entréer
2024	Utbyte av takpapp kallgarage (Serenadgatan 31)
2024	Restaurering av utemiljö
2022	Nya miljöhus och miljöstationer för källsortering
2022	Utbyte av passersystem, inbrottsskydd och CCTV
2025	utbyte av tak och garageportar kallgarage
2024	Installation av 10st elbilsladdare
2025	Utbyte av 2st befintliga lekplatsanläggningar (Serenadgatan)

Väsentliga avtal
- Snöröjningsavtal med Lassen AB
- Entreprenadsavtal med Treano gällande Tappvatten och ventilation
- EL-Online, ny IMD leverantör istället för Brunata.
- Tele 2 Bredband och TV
- Spolarna
- Avarn (Inbrott och passage)
- Securitas Bevakning

Styrelsens har som ambition att upphandlingar genomförs med flera aktörer för att konkurrensutsätta föreningens avtal och projekt.

Ekonomi
Årsavgifterna uppgick under året till i genomsnitt 856 kr/m² bostadslägenhetsyta.
Den för år 2025/2026 upprättade budgeten visade ett höjningsbehov med 4% och styrelsen beslöt att höja årsavgifterna fr o m 2026-01-01 efter rekommendation från HSB ekonom med tanke på kommande projekt.

Nästkommande höjning sker 2027-01-01 med 5 %.

Styrelsen anser att avgifterna i normalfallet ska höjas lite varje år för att undvika stora höjningar enskilda år.
Föreningens banklån uppgår på bokslutsdagen till 261 800 220 kr. Under året har föreningen amorterat 2 591 060 kr, vilket kan sägas motsvara en amorteringstakt på 104 år.

Styrelsens intention är att amortera ner skulderna för att ha bättre utrymme att finansiera framtida underhållsbehov med nya lån. I syfte att begränsa riskerna har föreningen bundit lånen på olika bindningstider.

Styrelsens slutord
Styrelsen har som mål att vi gemensamt ska utveckla en trivsam, hållbar och välfungerande förening med god ekonomi och så låga boendekostnader som möjligt. Vi uppmuntrar alla medlemmar att hålla sig informerade om vad som händer i föreningen, bland annat genom anslagstavlor och våra digitala informationskanaler.
Styrelsen vill samtidigt framföra ett varmt tack till samtliga medlemmar för ett gott samarbete under året.

Medlemsinformation
Under året har 75 bostadsrätter överlåtits och 0 upplåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 1227 och under året har det tillkommit 94 och avgått 85 medlemmar.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 1236.

Flerårsöversikt

	2025/2026	2024/2025	2023/2024	2022/2023	2021/2022
Sparande, kr/kvm	144	183	134	187	216
Skuldsättning, kr/kvm	3 565	3 095	2 469	2 560	2 448
Skuldsättning bostadsrättsyta, kr/kvm	3 565	3 095	2 469	2 560	2 448
Räntekänslighet, %	4	4	3	3	4
Energikostnad, kr/kvm	274	257	249	206	187
Årsavgifter, kr/kvm	856	810	765	737	692
Årsavgifter/totala intäkter, %	94	93	89	94	91
Totala intäkter, kr/kvm	914	874	858	782	762
Nettoomsättning, tkr	66 502	63 357	59 040	56 872	45 576
Resultat efter finansiella poster, tkr	-1 293	1 759	5 341	7 813	8 567
Soliditet, %	17	19	22	21	18

Upplysningar vid förlust

Årets resultat uppgår till ett underskott om cirka 1,3 miljoner kr. Utfallet förklaras främst av ökade kostnader kopplade till avskrivningar samt högre räntekostnader och energikostnader, där framför allt värmeutgifterna har ökat. Därtill har föreningen haft högre kostnader än tidigare år för både löpande och planerat underhåll.
Det negativa resultatet speglar därmed främst en kombination av ökade externa kostnader och fortsatta satsningar på fastighetens underhåll, snarare än förändringar i den löpande verksamheten. Föreningen bedömer fortsatt ekonomin som stabil, men följer kostnadsutvecklingen noggrant inför kommande år.

Dokument-ID 09222115557586601539 Signerat HH, IN, JN, AO, KMS, TN, SA, MKMS, AG, AC

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	4 338 000	0	0	4 338 000
Kapitaltillskott/extra insats, kr	0	0	0	0
Upplåtelseavgifter, kr	0	0	0	0
Uppskrivningsfond, kr	0	0	0	0
Underhållsfond, kr	19 476 704	0	2 059 869	21 536 573
S:a bundet eget kapital, kr	**23 814 704**	**0**	**2 059 869**	**25 874 573**
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat, kr	33 637 602	1 758 968	-2 059 869	33 336 701
Årets resultat, kr	1 758 968	-1 758 968	-1 292 524	-1 292 524
S:a ansamlad vinst/förlust, kr	**35 396 570**	**0**	**-3 352 393**	**32 044 177**
S:a eget kapital, kr	**59 211 274**	**0**	**-1 292 524**	**57 918 750**

* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 3 489 420 kr samt ianspråktagande skett med 1 429 551 kr

Resultatdisposition

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

Till föreningsstämmans förfogande står följande belopp i kronor:	
Balanserat resultat enligt föregående årsstämma, kr	35 396 570
Årets resultat, kr	-1 292 524
Summa till föreningsstämmans förfogande, kr	**34 104 046**
Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:	
Reservation till underhållsfond, kr	-3 489 420
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	1 429 551
Balanseras i ny räkning, kr	**32 044 177**

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

Resultaträkning

		2025-05-01 2026-04-30	2024-05-01 2025-04-30
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	Not 2	66 502 268	63 845 737
Övriga rörelseintäkter	Not 3	643 101	368 471
Summa Rörelseintäkter		**67 145 369**	**64 214 208**
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 4	-48 861 008	-45 827 984
Övriga externa kostnader	Not 5	-2 090 383	-2 078 963
Personalkostnader	Not 6	-735 814	-798 126
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		-10 455 549	-10 108 951
Summa Rörelsekostnader		**-62 142 754**	**-58 814 025**
Rörelseresultat		**5 002 615**	**5 400 183**
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		428 803	119 964
Räntekostnader och liknande resultatposter		-6 723 942	-3 761 179
Summa Finansiella poster		**-6 295 139**	**-3 641 215**
Resultat efter finansiella poster		**-1 292 524**	**1 758 968**
Resultat före skatt		**-1 292 524**	**1 758 968**
Årets resultat		**-1 292 524**	**1 758 968**

Dokument-ID 09222115557586601539 Signerat HH, IN, JN, AO, KMS, TN, SA, MKMS, AG, AC

Balansräkning

		2026-04-30	2025-04-30
Tillgångar			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader	Not 7	220 041 088	226 398 711
Maskiner och andra tekniska anläggningar	Not 8	331 812	656 648
Pågående nyanläggningar materiella anläggningstillgångar	Not 9	87 782 167	26 220 791
Summa Materiella anläggningstillgångar		**308 155 067**	**253 276 149**
Finansiella anläggningstillgångar			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 10	3 700	3 700
Summa Finansiella anläggningstillgångar		**3 700**	**3 700**
Summa Anläggningstillgångar		**308 158 767**	**253 279 849**
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kundfordringar		300 764	178 067
Övriga kortfristiga fordringar	Not 11	6 349 954	26 362 141
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 12	5 139 819	5 957 388
Summa Kortfristiga fordringar		**11 790 537**	**32 497 596**
Kortfristiga placeringar			
Övriga kortfristiga placeringar		21 000 000	21 000 000
Summa Kortfristiga placeringar		**21 000 000**	**21 000 000**
Summa Omsättningstillgångar		**32 790 537**	**53 497 596**
Summa Tillgångar		**340 949 304**	**306 777 445**

Balansräkning

		2026-04-30	2025-04-30
Eget kapital och skulder			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		4 338 000	4 338 000
Fond för yttre underhåll		21 536 573	19 476 704
Summa Bundet eget kapital		**25 874 573**	**23 814 704**
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		33 336 701	33 637 602
Årets resultat		-1 292 524	1 758 968
Summa Fritt eget kapital		**32 044 177**	**35 396 570**
Summa Eget kapital		**57 918 750**	**59 211 274**
Skulder			
Långfristiga skulder			
Övriga långfristiga skulder till kreditinstitut	Not 13	229 653 492	184 045 095
Summa Långfristiga skulder		**229 653 492**	**184 045 095**
Kortfristiga skulder			
Övriga kortfristiga skulder till kreditinstitut		32 146 728	43 218 682
Leverantörsskulder		10 922 060	11 561 523
Skatteskulder		158 721	99 081
Övriga kortfristiga skulder	Not 14	176 772	182 878
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 15	9 972 781	8 458 911
Summa Kortfristiga skulder		**53 377 062**	**63 521 076**
Summa Skulder		**283 030 554**	**247 566 171**
Summa Eget kapital och skulder		**340 949 304**	**306 777 445**

Kassaflödesanalys

	2025-05-01 2026-04-30	2024-05-01 2025-04-30
Kassaflöde från den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	5 002 615	5 400 183
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar	10 455 549	10 108 951
Summa Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet	**10 455 549**	**10 108 951**
Erhållen ränta	414 453	131 523
Erlagd ränta	-6 586 203	-3 576 044
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	**9 286 413**	**12 064 613**
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Ökning (-) /minskning (+) av rörelsefordringar	753 169	-922 018
Ökning (+) /minskning (-) av rörelseskulder	736 142	8 930 122
Summa Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital	**1 489 310**	**8 008 104**
Kassaflöde från den löpande verksamheten	**10 775 723**	**20 072 717**
Kassaflöde från investeringsverksamheten		
Årets investering	-65 334 467	-27 222 481
Summa Kassaflöde från investeringsverksamheten	**-65 334 467**	**-27 222 481**
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		
Ökning (+) /minskning (-) av skuld till kreditinstitut	34 536 443	45 928 892
Summa Kassaflöde från finansieringsverksamheten	**34 536 443**	**45 928 892**
Årets kassaflöde	**-20 022 300**	**38 779 128**
Likvida medel vid årets början	**47 069 197**	**8 486 763**
Likvida medel vid årets slut	**27 046 896**	**47 069 197**

Dokument-ID 09222115557586601539 Signerat HH, IN, JN, AO, KMS, TN, SA, MKMS, AG, AC

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	56 519 548 kr
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.

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.

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.

Not 2	Nettoomsättning	2025-05-01 2026-04-30	2024-05-01 2025-04-30
	Bruttoomsättning		
	Årsavgifter bostäder andelstalsfördelad	55 468 880	52 702 344
	IMD el och vatten	6 440 436	6 811 448
	Bredband	953 280	953 280
	Hyror garage och p-platser	2 866 519	2 758 270
	El garage och p-platser moms	59 543	0
	Hyror övrigt	224 634	216 136
	Övriga intäkter	559 496	488 988
	Summa Bruttoomsättning	**66 572 788**	**63 930 466**
	Avgiftsbortfall	-50 100	-47 576
	Hyresbortfall	-20 420	-37 153
	Summa	**-70 520**	**-84 729**
	Summa Nettoomsättning	**66 502 268**	**63 845 737**

I årsavgifterna ingår värme och bredband. El-IMD, Vatten-IMD debiteras separat efter förbrukning

Not 3	Övriga rörelseintäkter	2025-05-01 2026-04-30	2024-05-01 2025-04-30
	Övriga rörelseintäkter		
	Försäkringsersättningar	57 000	0
	Övriga intäkter och erhållna bidrag	586 101	368 471
	Summa Övriga rörelseintäkter	**643 101**	**368 471**

Not 4	Driftskostnader	2025-05-01 2026-04-30	2024-05-01 2025-04-30
	Driftskostnader		
	Fastighetsskötsel och förvaltning	-12 555 134	-12 338 249
	Snö och halk-bekämpning	-375 337	-70 231
	Reparationer	-3 498 701	-2 684 290
	Planerat underhåll	-1 429 551	-1 544 300
	Försäkringsskador	-456 339	-604 183
	El	-6 397 753	-6 347 595
	Uppvärmning	-10 268 508	-9 281 477
	Vatten	-3 472 140	-3 213 379
	Sophämtning	-1 150 580	-1 174 102
	Fastighetsförsäkring	-987 433	-938 569
	Kabel-TV och bredband	-1 482 025	-1 463 521
	Fastighetsskatt och fastighetsavgift	-1 843 296	-1 824 762
	Tomträttsavgäld	-4 674 543	-4 138 457
	Övriga driftkostnader	-269 668	-204 871
	Summa Driftskostnader	**-48 861 008**	**-45 827 984**

Not 5	Övriga externa kostnader	2025-05-01 2026-04-30	2024-05-01 2025-04-30
	Övriga externa kostnader		
	Förbrukningsinventarier och datorutrustning	-170 808	-18 465
	Administrationskostnader	-821 873	-970 360
	Extern revision	-50 375	-43 250
	Konsultkostnader	-89 325	-56 188
	Medlemsavgifter	-412 925	-412 925
	Föreningsverksamhet	-107 289	-118 848
	Övriga förvaltningskostnader	-437 788	-458 929
	Summa Övriga externa kostnader	**-2 090 383**	**-2 078 963**

Not 6	Personalkostnader	2025-05-01 2026-04-30	2024-05-01 2025-04-30
	Personalkostnader		
	Arvode styrelse	-485 800	-458 493
	Revisionsarvode	-72 540	-68 580
	Övriga arvoden	-22 275	-59 169
	Löner och övriga ersättningar	0	-19 319
	Sociala avgifter	-155 199	-192 566
	Summa Personalkostnader	**-735 814**	**-798 126**

Not 7	Byggnader	2026-04-30	2025-04-30
	Ackumulerade anskaffningsvärden		
	Ingående anskaffningsvärde byggnader	322 975 176	322 975 176
	Ingående anskaffningsvärde markanläggningar	42 395 532	42 395 532
	Årets investeringar	3 773 090	0
	Summa Ackumulerade anskaffningsvärden	**369 143 798**	**365 370 708**
	Ackumulerade avskrivningar		
	Ingående avskrivningar	-138 971 997	-129 187 882
	Årets avskrivningar	-10 130 712	-9 784 115
	Summa Ackumulerade avskrivningar	**-149 102 710**	**-138 971 997**
	Byggnader	**220 041 088**	**226 398 711**

Taxeringsvärde	*2026-04-30*	*2025-04-30*
Taxeringsvärde byggnad - bostäder	678 000 000	603 000 000
Taxeringsvärde byggnad - lokaler	7 000 000	7 000 000
Taxeringsvärde mark - bostäder	183 000 000	201 000 000
Taxeringsvärde mark - lokaler	0	0
Summa	**868 000 000**	**811 000 000**

Ställda säkerheter	*2026-04-30*	*2025-04-30*
Fastighetsinteckning	274 624 800	225 267 800
Varav i eget förvar	0	0
Ställda säkerheter	**274 624 800**	**225 267 800**

Not 8	Maskiner och andra tekniska anläggningar	2026-04-30	2025-04-30
	Ackumulerade anskaffningsvärden		
	Ingående anskaffningsvärde	2 602 983	2 602 983
	Summa Ackumulerade anskaffningsvärden	**2 602 983**	**2 602 983**
	Ackumulerade avskrivningar		
	Ingående avskrivningar	-1 946 335	-1 621 499
	Årets avskrivningar	-324 836	-324 836
	Summa Ackumulerade avskrivningar	**-2 271 172**	**-1 946 335**
	Utgående redovisat värde	**331 812**	**656 648**

Not 9	Pågående nyanläggningar materiella anläggningstillgångar	2026-04-30	2025-04-30
	Pågående nyanläggningar materiella anläggningstillgångar		
	Ingående värde pågående nyanläggning	26 220 791	-1 001 690
	Årets investeringar	65 334 467	27 222 481
	Omklassificering till byggnad	-3 773 091	0
	Summa Pågående nyanläggningar materiella anläggningstillgångar	**87 782 167**	**26 220 791**

Pågående arbete består av PCB i mark, tappvatten samt ventilation. Tappvatten och ventilation görs som ett projekt.

Not 10	Andra långfristiga värdepappersinnehav	2026-04-30	2025-04-30
	Andra långfristiga värdepappersinnehav		
	Andel HSB Malmö	3 700	3 700
	Summa Andra långfristiga värdepappersinnehav	**3 700**	**3 700**

Not 11	Övriga kortfristiga fordringar	2026-04-30	2025-04-30
	Övriga fordringar		
	Avräkningskonto HSB	6 046 896	26 069 197
	Skattekonto och fordran Apcoa	303 058	292 944
	Summa Övriga fordringar	**6 349 954**	**26 362 141**

Not 12	Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	2026-04-30	2025-04-30
	Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		
	Förutbetald försäkring	667 687	653 589
	Förutbetald tomträttsavgäld	734 417	1 002 460
	Upplupna ränteintäkter	34 981	20 631
	Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	3 702 734	4 280 708
	Summa Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	**5 139 819**	**5 957 388**

Dokument-ID 09222115557586601539 Signerat HH, IN, JN, AO, KMS, TN, SA, MKMS, AG, AC

Not 13 Övriga långfristiga skulder till kreditinstitut

2026-04-30

Låneinstitut	*Räntesats*	*Konv.datum*	*Belopp*	*Nästa års amortering*
Skandinaviska Enskilda Banken AB	2,61%	2026-12-28	22 315 224	51 848
Swedbank Hypotek AB	2,75%	2028-02-11	61 483 647	621 048
Stadshypotek AB	0,69%	2026-07-30	5 364 409	196 864
Stadshypotek AB	1,14%	2026-12-01	2 191 167	66 420
Stadshypotek AB	3,52%	2028-01-30	24 369 274	251 880
Stadshypotek AB	2,88%	2029-12-01	21 296 374	148 500
Stadshypotek AB	3,03%	2029-12-30	77 755 125	779 500
SBAB Bank AB	3,00%	2030-05-13	47 025 000	475 000
			261 800 220	**2 591 060**

Långfristig del	229 653 492
Nästa års amortering av långfristig skuld	2 275 928
Lån som ska konverteras inom ett år	29 870 800
Kortfristig del	32 146 728
Nästa års amorteringar av lång- och kortfristig skuld	2 591 060
Amorteringar inom 2-5 år beräknas uppgå till	10 364 240
Skulder med bindningstid på över 5 år uppgår om 5 år till	0
Genomsnittsräntan vid årets utgång	2,89%
Finns swap-avtal	Nej

Not 14 Övriga kortfristiga skulder

	2026-04-30	**2025-04-30**
Övriga skulder		
Momsskuld	6 472	18 852
Källskatt	170 300	164 027
Summa Övriga skulder	**176 772**	**182 878**

Not 15 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2026-04-30	**2025-04-30**
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		
Förutbetalda hyror och avgifter	5 678 483	5 496 156
Upplupna räntekostnader	679 124	541 385
Övriga upplupna kostnader	3 615 174	2 421 370
Summa Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	**9 972 781**	**8 458 911**

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.

Årsredovisningen är godkänd av styrelsen 2026-08-19

Malmö

Hasse Hajar
Ordförande

Ingalill Nilsson

Jeanette Norstedt

Anna Olsson

Katarina Sjölin

Tibor Nagy

Shaip Ademi

Vår revisionsberättelse har lämnats

Armend Gashi
Av föreningen vald revisor

Md Khaled Morshed Sabuz
Av föreningen vald revisor

Afrodita Cristea
BoRevision
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i HSB Bostadsrättsförening Högaholm i Malmö, org.nr. 746001-0395

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Bostadsrättsförening Högaholm i Malmö för räkenskapsåret 01/05/2025 - 30/04/2026.

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 3 april 2026 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 Högaholm i Malmö för räkenskapsåret 01/05/2025 - 30/04/2026 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

Afrodita Cristea
BoRevision i Sverige AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Md Khaled Morshed Sabuz
Av föreningen vald revisor

Armend Gashi
Av föreningen vald revisor

Årsredovisning 2025 / 2026

Årsredovisning för 2025 / 2026 avseende HSB Bostadsrättsförening Högaholm i Malmö signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive. ***Dokument-id: 09222115557586601539***

Hasse Hajar
Ordförande
E-signerade med BankID: 2026-08-19 kl. 17:32:52

Ingalill Nilsson
Ledamot
E-signerade med BankID: 2026-08-19 kl. 17:34:33

Jeanette Norstedt
Ledamot
E-signerade med BankID: 2026-08-19 kl. 17:34:06

Anna Olsson
Ledamot
E-signerade med BankID: 2026-08-19 kl. 17:32:37

Katarina Margareta Sjölin
Ledamot
E-signerade med BankID: 2026-08-19 kl. 17:34:28

Tibor Nagy
Ledamot
E-signerade med BankID: 2026-08-19 kl. 17:35:17

Shaip Ademi
Ledamot
E-signerade med BankID: 2026-08-19 kl. 17:36:34

Md Khaled Morsh Sabuz
Revisor
E-signerade med BankID: 2026-08-19 kl. 17:40:44

Armend Gashi
Revisor
E-signerade med BankID: 2026-08-19 kl. 17:40:58

Afrodita Cristea
Bolagsrevisor
E-signerade med BankID: 2026-08-21 kl. 11:54:24

Revisionsberättelse 2025 / 2026

Revisionsberättelsen för 2025 / 2026 avseende HSB Bostadsrättsförening Högaholm i Malmö signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive. ***Dokument-id: 09222115557586602317***

Md Khaled Morsh Sabuz
Revisor
E-signerade med BankID: 2026-08-19 kl. 17:39:07

Armend Gashi
Revisor
E-signerade med BankID: 2026-08-19 kl. 17:38:17

Afrodita Cristea
Bolagsrevisor
E-signerade med BankID: 2026-08-21 kl. 11:52:09

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.