



Årsredovisning 2024 / 2025

HSB Bostadsrättsförening
Priorn i Malmö

MEDLEM I HSB



HSB – där möjligheterna bor



Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Styrelsen för HSB Bostadsrättsförening Priorn i Malmö med säte i Malmö org.nr. 746000-6120 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2024-2025

Allmänt om verksamheten

Föreningen är ett privatbostadsföretag (äkte bostadsrättsförening) enligt inkomstskattelagen (1999:1229). Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostäder till medlemmarna med nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Föreningen registrerades 1944. Föreningens stadgar registrerades senast 2024-09-24.

Föreningen äger och förvaltar

Byggnad på fastighet som upplåts med tomträtt i Malmö kommun:

Fastighet	Upplåts av	Avgäldsperiod	Nästa förnyelse	Nybyggnadsår byggnad
Priorn 3	Malmö Kommun	10 år	2028-04-01	1945

Totalt 1 objekt

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad 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
1	p-platser	0
115	lägenheter (upplåtna med bostadsrätt)	6 433
Totalt 116 objekt		6 433

Föreningens lägenheter fördelas på: 23 st 1 rok, 71 st 2 rok, 20 st 3 rok, 1 st 5 rok.

Styrelsens sammansättning

Namn	Roll	Fr.o.m.	T.o.m.
Emelie Alsén	Ordförande	2023-11-29	
Bibi Eriksson	Ledamot	2015-12-10	
Åke Ljunggren	Ledamot	2018-11-29	
Dorothea Maria Lai	Ledamot	2017-11-28	
Ann Dahlén	Ledamot	2023-11-29	
Morten Meo Johan Pårup	Ledamot	2024-11-28	
Agneta Hejll	Suppleant	2021-11-25	
Måns Ekander	Suppleant	2023-11-29	2024-11-28
Camilla Thunell	Suppleant	2015-01-14	2024-11-28
Désirée Holmberg	Suppleant	2024-11-28	

I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är: Emelie Alsén, ordförande, Bibi Eriksson, ledamot, Åke Ljunggren, ledamot och Agneta Hejll, suppleant.

Styrelsen har under året hållit 11 protokollförda styrelsemöten.

Firman tecknas två i förening av Bibi Eriksson, Åke Ljunggren och Emelie Alsén.

Revisorer har varit: Eva Olsson och Bo Håkanson vald av föreningen, samt en av HSB Riksförbund utsedd revisor hos Borevision AB.

Valberedning har varit: Tobias Hultqvist (sammankallande), Karin Bengtsson, valda vid föreningsstämman.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2024-11-25. På stämman deltog 22 röstberättigade medlemmar.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Årsavgiften förändrades fr.o.m. 2025-01-01 med +8%.

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

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

Senaste stadgeenliga fastighetsbesiktning utfördes i enlighet med föreningens underhållsplan den 2025-07-09.

Styrelsens arbete under året har främst handlat om att påbörja byte av hissarna i trappa D, E och F. Upphandling har genomförts och arbetet med bytet av hissarna påbörjades i augusti 2025 och förväntas avslutas under hösten 2025. I arbetet med att uppdatera underhållsplanen har styrelsen beslutat om att genomföra två statusbesiktningar i fastigheten. Statusbesiktning av balkongern har genomförts, balkongernas skick anses vara gott, därför skjuts den posten fram i underhållsplanen. Även värmesystemet i fastigheten har besiktigats. Värmeledningarna i lägenheterna har kontrollerats och behov finns att byta ut dessa inom de närmsta åren.

Sedan föreningen startade har följande större åtgärder genomförts:

Årtal	Åtgärd
1999	Balkongrenovering
2002	Byta av köksavlopp
2002	Elrenovering
2003	Målning av trpphus
2004	Låssystem
2005	Byte av tak, stuprör och hängrännor
2009	Samlingsrum och gästrum byggdes
2011	Brandlarm
2013	Utlufsventilation
2014	Byte av samtliga fönster och balkongdörrar
2015	Omfogning av delar av fasaden
2017	Relining av avloppsstammar till badrummen
2022	Renovering av entrédörrar
2025	Byte av hissar i trappa D, E och F
2025	Rörelsestyrd belysning installerades i trapphusen

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

Byte av värmeledningar och värmecentral

Årtal	Åtgärd
2025	Byte tvättmaskin/torktumlare
25/26	Värmeväxlare
26/27	Ädelputs
27/28	Träpanel, byte/strykning
27/28	Målning källare inkl. golv
27/28	Avloppsledningar, rensning
27-29	Byte tvättmaskin/torktumlare

Medlemsinformation

Under året har 11 bostadsrätter överlåtits och 0 upplåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 148 och under året har det tillkommit 20 och avgått 18 medlemmar.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 150.

Flerårsöversikt

	2024/2025	2023/2024	2022/2023	2021/2022	2020/2021
Sparande, kr/kvm	142	157	132	179	189
Skuldsättning, kr/kvm	2 347	2 347	2 347	2 347	2 425
Skuldsättning bostadsrättsyta, kr/kvm	2 347	2 347	2 347	2 347	2 425
Räntekänslighet, %	2	3	3	3	3
Energikostnad, kr/kvm	295	284	264	230	215
Årsavgifter, kr/kvm	1 010	958	905	863	858
Årsavgifter/totala intäkter, %	98	98	97	99	99
Totala intäkter, kr/kvm	1 032	974	937	874	869
Nettoomsättning, tkr	6 640	6 165	5 823	5 553	5 521
Resultat efter finansiella poster, tkr	89	66	67	325	233
Soliditet, %	46	46	46	46	44

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.

Förändringar i eget kapital

	Belopp vid årets ingång	Disposition av föregående års resultat enligt stämmans beslut	Förändring under året*	Belopp vid årets utgång
Bundet eget kapital				
Inbetalade insatser, kr	127 702	0	0	127 702
Kapitaltillskott/extra insats, kr	0	0	0	0
Upplåtelseavgifter, kr	0	0	0	0
Uppskrivningsfond, kr	0	0	0	0
Underhållsfond, kr	5 417 835	0	38 285	5 456 120
S:a bundet eget kapital, kr	5 545 537	0	38 285	5 583 822
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat, kr	8 434 177	66 374	-38 285	8 462 266
Årets resultat, kr	66 374	-66 374	89 173	89 173
S:a ansamlad vinst/förlust, kr	8 500 551	0	50 888	8 551 439
S:a eget kapital, kr	14 046 088	0	89 173	14 135 261

* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 96 000 kr samt ianspråktagande skett med 57 715 kr

Resultatdisposition

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

Till föreningsstämman förfogande står följande belopp i kronor:

Balanserat resultat enligt föregående årsstämma, kr	8 500 551
Årets resultat, kr	89 173
Reservation till underhållsfond, kr	-96 000
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	57 715
Summa till föreningsstämman förfogande, kr	8 551 439

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Styrelsens förslag gällande extra reservation till underhållsfond, kr	-0
Balanseras i ny räkning, kr	8 551 439

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

Resultaträkning		2024-09-01 2025-08-31	2023-09-01 2024-08-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	Not 2	6 640 094	6 246 006
Övriga rörelseintäkter	Not 3	0	17 726
Summa Rörelseintäkter		6 640 094	6 263 732
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 4	-4 881 311	-4 600 339
Övriga externa kostnader	Not 5	-206 701	-171 850
Personalkostnader	Not 6	-276 984	-254 019
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		-766 778	-776 102
Summa Rörelsekostnader		-6 131 774	-5 802 310
Rörelseresultat		508 320	461 422
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		5 945	6 704
Räntekostnader och liknande resultatposter		-425 092	-401 752
Summa Finansiella poster		-419 147	-395 048
Resultat efter finansiella poster		89 173	66 374
Resultat före skatt		89 173	66 374
Årets resultat		89 173	66 374

Balansräkning

2025-08-312024-08-31

Tillgångar

Anläggningstillgångar

<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	Not 7	26 002 603	26 769 380
Pågående nyanläggningar materiella anläggningstillgångar		795 702	0
<i>Summa Materiella anläggningstillgångar</i>		26 798 305	26 769 380
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 8	1 500	1 500
<i>Summa Finansiella anläggningstillgångar</i>		1 500	1 500
Summa Anläggningstillgångar		26 799 805	26 770 880

Omsättningstillgångar

<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		645	3 149
Aktuell skattefordran		7 924	4 418
Övriga kortfristiga fordringar	Not 9	3 110 127	3 010 272
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 10	527 790	529 984
<i>Summa Kortfristiga fordringar</i>		3 646 487	3 547 823
Summa Omsättningstillgångar		3 646 487	3 547 823
Summa Tillgångar		30 446 291	30 318 703

Balansräkning

2025-08-312024-08-31

Eget kapital och skulder

Eget kapital

<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		127 702	127 702
Fond för yttre underhåll	Not 11	5 456 120	5 417 835
<i>Summa Bundet eget kapital</i>		5 583 822	5 545 537
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		8 462 266	8 434 177
Årets resultat		89 173	66 374
<i>Summa Fritt eget kapital</i>		8 551 439	8 500 551
Summa Eget kapital		14 135 261	14 046 088

Skulder

<i>Långfristiga skulder</i>			
Övriga långfristiga skulder till kreditinstitut	Not 12	11 800 000	15 100 000
<i>Summa Långfristiga skulder</i>		11 800 000	15 100 000
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Övriga kortfristiga skulder till kreditinstitut		3 300 000	0
Leverantörsskulder		140 832	222 332
Skatteskulder		17 182	15 989
Övriga kortfristiga skulder		-565	1 020
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 13	1 053 581	933 274
<i>Summa Kortfristiga skulder</i>		4 511 030	1 172 616
Summa Skulder		16 311 030	16 272 616
Summa Eget kapital och skulder		30 446 291	30 318 703

Kassaflödesanalys

2024-09-01
2025-08-31

2023-09-01
2024-08-31

Kassaflöde från den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	508 320	461 422
<i>Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet</i>		
Avskrivningar	766 778	776 102
<i>Summa Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet</i>	766 778	776 102
Erhållen ränta	5 485	6 259
Erlagd ränta	-425 092	-389 835
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	855 491	853 948
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning (-) /minskning (+) av rörelsefordringar	-989	-35 628
Ökning (+) /minskning (-) av rörelseskulder	38 415	65 037
<i>Summa Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>	37 426	29 408
Kassaflöde från den löpande verksamheten	892 916	883 356
Kassaflöde från investeringsverksamheten		
Förvärv/avyttring av materiella anläggningstillgångar	-795 702	0
Summa Kassaflöde från investeringsverksamheten	-795 702	0
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		
Summa Kassaflöde från finansieringsverksamheten	0	0
Årets kassaflöde	97 215	883 356
Likvida medel vid årets början	2 812 323	1 928 967
Likvida medel vid årets slut	2 909 537	2 812 323

Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper**Regelverk för årsredovisningar**

Årsredovisningen har upprättats med tillämpning av årsredovisningslagen (1995:1554) och Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3) samt Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2023:1 om kompletterande upplysningar i bostadsrättsföreningars årsredovisningar.

Redovisningsvaluta

Belopp anges i svenska kronor om inget annat anges.

Allmänna värderingsprinciper

- Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med ackumulerade avskrivningar och nedskrivningar.
- Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta, övriga tillgångar och avsättningar har värderats till anskaffningsvärde om inte annat anges.
- Skulder har värderats till historiska anskaffningsvärden förutom vissa finansiella skulder som värderats till verkligt värde.
- Inkomster redovisas till verkligt värde av vad föreningen fått eller beräknas få. Det innebär att föreningen redovisar inkomster till nominellt belopp (fakturabelopp).

Avskrivning på materiella anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar skrivs av linjärt enligt plan över den beräknade nyttjandeperioden. Då skillnaden i nyttjandeperiod för en materiell anläggningstillgångs betydande komponenter bedöms vara väsentlig, delas tillgången upp på dessa komponenter. Följande avskrivningsperioder tillämpas:

Avskrivningstid på byggnadskomponenter:	15-120 år.
Avskrivningstid på markanläggningar:	20 år.
Avskrivningstid på maskiner och inventarier:	5 år.
Mark skrivs inte av.	

Nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar tillgångar

Vid varje balansdag analyserar föreningen de redovisade värdena för materiella anläggningstillgångar för att fastställa om det finns någon indikation på att dessa tillgångar har minskat i värde. Om så är fallet, beräknas tillgångens värde för att kunna fastställa storleken på en eventuell nedskrivning.

Fond för yttre underhåll

Reservering för framtida underhåll av föreningens tillgångar beräknas utifrån föreningens underhållsplan. Styrelsen är behörigt organ för beslut om underhållsplan och reservering till, respektive ianspråktagande av, fond för yttre underhåll. Fond för yttre underhåll utgör en del av föreningens säkerställande av medel för underhåll av föreningens tillgångar.

Klassificering av lång- och kortfristig skuld till kreditinstitut

Skuld till kreditinstitut som vid räkenskapsårets slut har en återstående bindningstid på över ett år klassificeras som långfristig. Skuld till kreditinstitut som vid räkenskapsårets slut har en återstående bindningstid på under ett år och del av långfristig skuld till kreditinstitut som ska amorteras inom ett år från räkenskapsårets slut klassificeras som kortfristig skuld. Klassificeringen sker oavsett om avsikten är att förlänga eller avsluta krediten.

Beskattning

Bostadsrättsföreningar, som skattemässigt är att betrakta som privatbostadsföretag, betalar inte inkomstskatt för resultat som är hänförligt till fastigheten. Resultat från verksamhet som saknar koppling till fastigheten beskattas enligt gällande skatteregler.

Föreningen betalar fastighetsavgift, fastighetsskatt och skatt på utbetalning av tjänsteinkomster enligt

gällande skatteregler.

Föreningens taxerade underskott uppgick vid årets slut till	0 tkr
Förändring jämfört med föregående år	0 tkr

Kassaflödesanalys
Kassaflödesanalysen, här upprättad med indirekt metod, visar förändringar av företagets likvida medel under räkenskapsåret. I likvida medel har, utöver kassamedel och likvida medel på bankkonto, kortfristiga likvida placeringar och tillgodohavande på avräkningskonto hos HSB inräknats.

Not 2	Nettoomsättning	2024-09-01 2025-08-31	2023-09-01 2024-08-31
	<i>Bruttoomsättning</i>		
	Årsavgifter bostäder andelstalsfördelad	6 297 332	5 883 604
	Årsavgifter bostäder förbrukningsbaserad	200 045	278 604
	Hyror garage och parkeringsplatser	3 025	3 300
	Hyror förbrukningsbaserad	64 957	0
	Övriga primära intäkter	78 035	80 773
	<i>Summa Bruttoomsättning</i>	6 643 394	6 246 281
	Hysesbortfall	-3 300	-275
	<i>Summa</i>	-3 300	-275
	<i>Summa Nettoomsättning</i>	6 640 094	6 246 006

I årsavgiften ingår värme & vatten, el debiteras enligt förbrukning.

Not 3	Övriga rörelseintäkter	2024-09-01 2025-08-31	2023-09-01 2024-08-31
	<i>Övriga rörelseintäkter</i>		
	Försäkringsersättningar	0	7 291
	Övriga sekundära intäkter	0	10 435
	<i>Summa Övriga rörelseintäkter</i>	0	17 726



Not 4	Driftskostnader	2024-09-01 2025-08-31	2023-09-01 2024-08-31
	<i>Driftskostnader</i>		
	Fastighetsskötsel, lokalvård och samfälligheter	-755 892	-664 578
	Snö och halk-bekämpning	-26 906	-12 552
	Reparationer	-321 744	-230 404
	Planerat underhåll	-57 715	-173 877
	Försäkringsskador	-35 350	0
	El	-418 466	-399 822
	Uppvärmning	-1 093 387	-1 064 110
	Vatten	-386 279	-360 846
	Sophämtning	-79 666	-97 980
	Fastighetsförsäkring	-124 636	-117 904
	Kabel-TV och bredband	-233 433	-161 485
	Fastighetsskatt och fastighetsavgift	-188 946	-180 751
	Förvaltningsavtalskostnader	-162 750	-147 967
	Tomträttsavgäld	-964 950	-964 950
	Övriga driftkostnader	-31 192	-23 114
	<i>Summa Driftskostnader</i>	-4 881 311	-4 600 339

I posten övriga driftkostnader ingår bevakningskostnader med 7 587 kr samt kostnader för brandskydd med 23 605 kr. Gällande tomträttsavgäld gäller fr. o. m. 2019-01-01. Nästa reglering kommer ske 2029-01-01.

Not 5	Övriga externa kostnader	2024-09-01 2025-08-31	2023-09-01 2024-08-31
	<i>Övriga externa kostnader</i>		
	Förbrukningsinventarier och varuinköp	-4 598	-1 849
	Administrationskostnader	-77 061	-100 900
	Extern revision	-15 065	-12 000
	Konsultkostnader	-50 625	0
	Medlemsavgifter	-48 140	-48 140
	Föreningsverksamhet	-10 220	-4 402
	Övriga förvaltningskostnader	-992	-4 560
	<i>Summa Övriga externa kostnader</i>	-206 701	-171 850

Not 6	Personalkostnader	2024-09-01 2025-08-31	2023-09-01 2024-08-31
	<i>Personalkostnader</i>		
	Arvode styrelse	-158 955	-150 838
	Revisionsarvode	-17 269	-16 338
	Övriga arvoden	-34 539	-41 079
	Sociala avgifter	-66 222	-45 764
	<i>Summa Personalkostnader</i>	-276 984	-254 019
Not 7	Byggnader och mark	2025-08-31	2024-08-31
	<i>Ackumulerade anskaffningsvärden</i>		
	Ingående anskaffningsvärde byggnader	43 823 463	43 823 463
	<i>Summa Ackumulerade anskaffningsvärden</i>	43 823 463	43 823 463
	<i>Ackumulerade avskrivningar</i>		
	Ingående avskrivningar	-17 054 082	-16 277 980
	Årets avskrivningar	-766 778	-776 102
	<i>Summa Ackumulerade avskrivningar</i>	-17 820 860	-17 054 082
	<i>Utgående redovisat värde</i>	26 002 603	26 769 380
	<i>Taxeringsvärde</i>	<i>2025-08-31</i>	<i>2024-08-31</i>
	Taxeringsvärde byggnad - bostäder	81 000 000	66 000 000
	Taxeringsvärde byggnad - lokaler	0	0
	Taxeringsvärde mark - bostäder	51 000 000	51 000 000
	Taxeringsvärde mark - lokaler	0	0
	<i>Summa</i>	132 000 000	117 000 000
	<i>Ställda säkerheter</i>	<i>2025-08-31</i>	<i>2024-08-31</i>
	Fastighetsinteckning	20 343 000	20 343 000
	Varav i eget förvar	0	0
	<i>Ställda säkerheter</i>	20 343 000	20 343 000
Not 8	Andra långfristiga värdepappersinnehav	2025-08-31	2024-08-31
	<i>Andra långfristiga värdepappersinnehav</i>		
	Ingående värde andel i HSB	500	500
	Ingående värde andra långfristiga värdepappersinnehav	1 000	1 000
	<i>Summa Andra långfristiga värdepappersinnehav</i>	1 500	1 500

Not 9	Övriga kortfristiga fordringar	2025-08-31	2024-08-31
-------	--------------------------------	------------	------------

Övriga fordringar

Avräkningskonto HSB

2 909 537

2 812 323

Övriga fordringar

200 590

197 949

*Summa Övriga fordringar***3 110 127****3 010 272**

Övriga fordringar avser fordringar hänförliga till skattekontot.

Not 10	Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	2025-08-31	2024-08-31
--------	--	------------	------------

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

Upplupna ränteintäkter

1 922

1 462

Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

525 868

528 522

*Summa Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter***527 790****529 984**

Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter avser: fastighetsförsäkring (41 947 kr), serviceavtal (totalt 52 500 kr), hissbesiktning (8 211 kr), underhållsplan (3 940 kr), administrativ och ekonomisk förvaltning (5 833 kr), tomträttsavgälder (321 650 kr), bredband (19 435 kr) samt upplupen intäkt för el (72 352 kr).

Not 11	Fond för yttre underhåll	2025-08-31	2024-08-31
--------	--------------------------	------------	------------

Fond för yttre underhåll

Fond för yttre underhåll

5 456 120

5 417 835

*Summa Fond för yttre underhåll***5 456 120****5 417 835**

Not 12 Övriga långfristiga skulder till kreditinstitut

2025-08-31

<i>Låneinstitut</i>	<i>Räntesats</i>	<i>Konv.datum</i>	<i>Belopp</i>	<i>Nästa års amortering</i>
Stadshypotek AB	4,35%	2026-10-30	5 000 000	0
Stadshypotek AB	3,73%	2025-12-01	3 300 000	0
Stadshypotek AB	1,6%	2031-03-30	2 300 000	0
Stadshypotek AB	1,06%	2028-09-30	4 500 000	0
			15 100 000	0

Långfristig del	11 800 000
Nästa års amortering av långfristig skuld	0
Lån som ska konverteras inom ett år	3 300 000
Kortfristig del	3 300 000
Nästa års amorteringar av lång- och kortfristig skuld	0
Amorteringar inom 2-5 år beräknas uppgå till	0
Skulder med bindningstid på över 5 år uppgår om 5 år till	2 300 000
Genomsnittsräntan vid årets utgång	2,82%
Finns swap-avtal	Nej

Av föreningens fastighetslån redovisas 3 300 000 kr som kortfristiga, då de formellt har en löptid kortare än 12 månader. Finansieringen är dock av långfristig karaktär, och lånen förväntas omsättas vid förfall. Den faktiska amorteringen under det kommande året uppgår till 0 kr. Beräknad kvarstående skuld om fem år uppgår till 15 100 000 kr.

Not 13 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

2025-08-31

2024-08-31

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

Förutbetalda hyror och avgifter	518 378	500 836
Upplupna räntekostnader	53 643	53 643
Övriga upplupna kostnader	481 560	378 795
<i>Summa Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</i>	1 053 581	933 274

Övriga upplupna kostnader avser: elavgifter för drivkraft och belysning (33 871,77 kr), uppvärmning, fjärrvärme (47 098,93 kr), vatten och avlopp / VA (34 007,14 kr), sophämtning, avfall, renhållning (18 643,61 kr), överlåtelseavgift (1 470 kr), obligatoriska besiktningsskostnader (4 500 kr) och föreningsverksamhet (10 220 kr).

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.

Malmö, 2025-11-11

Emelie Alsén, Ordförande
Morten Meo Johan Pårup, Ledamot
Dorothea Maria Lai, Ledamot
Åke Ljunggren, Ledamot
Bibi Eriksson, Ledamot
Ann Dahlén, Ledamot

Eva Olsson, av föreningen utsedd revisor
Bo Håkanson, av föreningen utsedd revisor
Alexandra Ong, BoRevision AB av HSB Riksförbund utsedd revisor

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i HSB Brf Priorn i Malmö, org.nr. 746000-6120

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf Priorn i Malmö för räkenskapsåret 2024-09-01 - 2025-08-31.

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 2025-08-31 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 Priorn i Malmö för räkenskapsåret 2024-09-01 - 2025-08-31 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

Alexandra Ong
BoRevision i Sverige AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Eva Olsson
Av föreningen vald revisor

Bo Håkanson
Av föreningen vald revisor



Årsredovisning 2024 / 2025

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

Emelie Alsén

Ordförande

E-signerade med BankID: 2025-11-26 kl. 15:42:05



Morten Meo Johan Pårup

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-11-26 kl. 17:32:46



Dorothea Maria Lai

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-11-26 kl. 16:28:17



Åke Ljunggren

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-11-26 kl. 16:42:58



Bibi Eriksson

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-11-26 kl. 16:19:20



Ann Dahlén

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-11-27 kl. 20:01:16



Eva Olsson

Revisor

E-signerade med BankID: 2025-12-01 kl. 11:21:09



Bo Håkanson

Revisor

E-signerade med BankID: 2025-11-29 kl. 09:30:22



Alexandra Ong

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2025-12-02 kl. 11:06:37



Revisionsberättelse 2024 / 2025

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

Eva Olsson

Revisor

E-signerade med BankID: 2025-11-30 kl. 15:47:21



Bo Håkanson

Revisor

E-signerade med BankID: 2025-11-29 kl. 09:27:16



Alexandra Ong

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2025-12-02 kl. 11:05:51



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.