



ÅRSREDOVISNING

1/9 2024 – 31/8 2025

**HSB BRF
VÄSTKUSTEN
I MALMÖ**



HSB – där möjligheterna bor

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Styrelsen för HSB Bostadsrättsförening Västkusten i Malmö med säte i Malmö org.nr. 746000-5106 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 1958. Föreningens stadgar registrerades senast 2025-05-30.

Föreningen äger och förvaltar

Föreningen äger och förvaltar byggnaderna på fastigheten i Malmö kommun:

Fastighet	Förvärvsdatum	Nybyggnadsår byggnad
Ögonlocket 9	2023-02-06	1960
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
2	lokaler (hyresrätt)	135
120	p-platser	0
199	lägenheter (upplåtna med bostadsrätt)	11 614
Totalt 321 objekt		11 749

Föreningens lägenheter fördelas på: 29 st 1 rok, 105 st 2 rok, 65 st 3 rok.

Föreningen äger dessutom

Namn	Typ	Org. Nr	Andel	Ändamål
Malmö Kirseberg GA:3	G:A	716438-7826	0 / 0	Centralantennanläggning med inkoppling till kabel-tv nät
Totalt 1 objekt				



Styrelsens sammansättning

Namn	Roll	Fr.o.m.	T.o.m.
Lars Mogren	Ordförande	2025-02-11	
Gitte Kaya	Ledamot	2025-02-11	
Jonny Samuelsson	Ledamot	2025-02-11	
Anna Matkovic	Ledamot	2023-02-17	2024-12-26
Daniel Almendares Sköldh	Ledamot	2024-02-13	
Jovana Andjic	Ledamot	2025-02-13	
Drazen Ravlic	Suppleant	2025-03-18	
Edi Lipovac	Suppleant	2024-02-13	2025-03-18
Elin Ranemyr	Suppleant	2024-02-13	2025-03-18
Ida Gyllander	Suppleant	2025-03-18	

Styrelsen har under året hållit 10 protokollförda styrelsemöten.

Firman tecknas två i förening av Gitte Kaya, Lars Mogren, Anna Matkovic, Daniel Almendares Sköldh och Jovana Andjic.

Revisorer har varit: Simon Danielsson med Hanna Noormohammadi som suppleant valda av föreningen, samt en av HSB Riksförbund utsedd revisor hos Borevision AB.

Valberedning har varit: Desirée Almendares Sköldh (sammankallande), José Roca Isern samt Birgitta Krook, valda vid föreningsstämman.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2025-02-11. På stämman deltog 29 röstberättigade medlemmar.

Extra föreningsstämma hölls 2025-03-31. På stämman deltog 11 röstberättigade medlemmar.

Ärendet på extrastämman var nya stadgar andra beslutet.

Stämman beslutade att anta nya stadgar.

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 2025-04-30.

Under 2025 fram till augusti har:

- Gemensam el med individuell mätning och debitering införts
- Individuell mätning och debitering av kallvatten införts
- Individuell mätning och debitering av varmvatten införts
- Stora delar av reliningprojektet har genomförts.



Under 2024 har:

- Stämmolokalen renoverats
- Festlokalen renoverats
- Relining av avloppsstammar påbörjats
- Nybyggnation av cykelförråd vid hus 50 och 48 slutförts
- Dagvattenbrunn vid miljöhuset slutförts
- Ny grillplats med omgivande grönytor färdigställt vid hus 50

Under 2023 har:

- Tappstambyte (kall- och varmvatten) avslutats.
- Taggsystemet/passagesystemet bytts ut.
- Elektroniska boknings- och informationspaneler i trappuppgångarna satts upp.
- Samtliga maskiner (tvättmaskiner, torktumlare och torkskåp) i tvättstuga 1 och 2 i hus 44 bytts ut till självdoserande och lågenergimaskiner.

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

- Renovering av el-system (beslut ej taget).
- Omläggning av asfalt på gångar och parkeringsplatser (beslut ej taget)
- Helmålning av trapphus och slipning av mosaikgolv (beslut ej taget)

Medlemsinformation

Under året har 17 bostadsrätter överlåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 239.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 235.

Flerårsöversikt

	2024/2025	2023/2024	2022/2023	2021/2022	2020/2021
Sparande, kr/kvm	131	76	39	208	218
Skuldsättning, kr/kvm	9 082	7 237	7 293	1 766	1 775
Skuldsättning bostadsrättsyta, kr/kvm	9 187	7 321	7 377	1 787	1 795
Räntekänslighet, %	9	8	9	2	2
Energikostnad, kr/kvm	229	189	185	162	153
Årsavgifter, kr/kvm	1 043	884	820	772	735
Årsavgifter/totala intäkter, %	97	95	97	93	89
Totala intäkter, kr/kvm	1 067	922	835	824	819
Nettoomsättning, tkr	12 468	10 649	9 807	9 687	9 620
Resultat efter finansiella poster, tkr	-142	-1 129	-1 089	1 546	1 087
Soliditet, %	12	15	16	44	41

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

Sparande: (här i betydelsen underliggande kassaflöde per kvadratmeter) Årets resultat med återläggning av avskrivningar, kostnader för planerat underhåll, eventuella utrangeringar och eventuella exceptionella/jämförelsestörande poster per kvadratmeter totalyta (boyta och lokalyta). Ett förenklat mått på föreningens utrymme för långsiktigt

genomsnittligt underhåll 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. El inte ingår i årsavgiften.

Årsavgifter/totala intäkter %: Årsavgifternas andel av föreningens totala intäkter under räkenskapsåret.

Totala intäkter, kr/kvm: Föreningens totala intäkter per kvadratmeter total yta (boyta och lokalyta).

Nettoomsättning i tkr: Föreningens nettoomsättning under räkenskapsåret.

Resultat efter finansiella poster i tkr: Föreningens resultat efter finansiella poster under räkenskapsåret.

Soliditet %: Föreningens redovisade egna kapital delat med total redovisad balansomslutning. Nyckeltalet har mycket begränsad relevans i en bostadsrättsförening.

Upplysningar vid förlust

Föreningens ökade räntekostnader har påverkat resultatet negativt. Föreningen ser över sina lån och omförhandlar räntor när lånen ska upphandlas på nytt.

Föreningens sparande till det framtida underhållet uppgår till 131 kr/m². För att möta det ökade drifts -och räntekostnader samt höja sparandet till det framtida underhållet har styrelsen beslutat om att höja föreningens avgifter från och med 2026-01-01 med 6 %.

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	553 500	0	0	553 500
Kapitaltillskott/extra insats, kr	0	0	0	0
Upplåtelseavgifter, kr	0	0	0	0
Uppskrivningsfond, kr	0	0	0	0
Underhållsfond, kr	8 382 866	0	308 773	8 691 639
S:a bundet eget kapital, kr	8 936 366	0	308 773	9 245 139
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat, kr	7 226 936	-1 128 973	-308 773	5 789 190
Årets resultat, kr	-1 128 973	1 128 973	-142 436	-142 436
S:a ansamlad vinst/förlust, kr	6 097 963	0	-451 209	5 646 754
S:a eget kapital, kr	15 034 329	0	-142 436	14 891 893

* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 462 000 kr samt ianspråktagande skett med 153 227 kr

Resultatdisposition

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

Till föreningsstämmans förfogande står följande belopp i kronor:

Balanserat resultat enligt föregående årsstämma, kr	6 097 963
Årets resultat, kr	-142 436
Reservation till underhållsfond, kr	-462 000
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	153 227
Summa till föreningsstämmans förfogande, kr	5 646 754

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Styrelsens förslag gällande extra reservation till underhållsfond, kr	-0
Balanseras i ny räkning, kr	5 646 754

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	12 468 251	10 730 323
Övriga rörelseintäkter	Not 3	71 445	102 448
Summa Rörelseintäkter		12 539 696	10 832 771
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 4	-6 641 485	-6 401 346
Övriga externa kostnader	Not 5	-536 871	-693 976
Personalkostnader	Not 6	-488 134	-476 160
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		-1 534 029	-1 399 668
Summa Rörelsekostnader		-9 200 519	-8 971 150
Rörelseresultat		3 339 177	1 861 621
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		92 908	38 531
Räntekostnader och liknande resultatposter		-3 574 521	-3 029 125
Summa Finansiella poster		-3 481 613	-2 990 594
Resultat efter finansiella poster		-142 436	-1 128 973
Resultat före skatt		-142 436	-1 128 973
Årets resultat		-142 436	-1 128 973

Balansräkning

2025-08-312024-08-31

Tillgångar

Anläggningstillgångar

<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	Not 7	96 926 852	97 889 382
Maskiner och andra tekniska anläggningar	Not 8	40 662	45 745
Pågående nyanläggningar materiella anläggningstillgångar	Not 9	14 966 869	3 660 562
<i>Summa Materiella anläggningstillgångar</i>		111 934 382	101 595 689
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Långfristiga fordringar hos intresseföretag och gemensamt styrda företag	Not 10	397 650	397 650
Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 11	3 191	3 191
<i>Summa Finansiella anläggningstillgångar</i>		400 841	400 841
Summa Anläggningstillgångar		112 335 223	101 996 530

Omsättningstillgångar

<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		6 454	18 393
Aktuell skattefordran		0	8 138
Övriga kortfristiga fordringar	Not 12	4 332 626	929 899
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		549 650	133 266
<i>Summa Kortfristiga fordringar</i>		4 888 730	1 089 697
<i>Kortfristiga placeringar</i>			
Övriga kortfristiga placeringar	Not 13	7 000 000	0
<i>Summa Kortfristiga placeringar</i>		7 000 000	0
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		5 124	5 441
<i>Summa Kassa och bank</i>		5 124	5 441
Summa Omsättningstillgångar		11 893 854	1 095 138
Summa Tillgångar		124 229 077	103 091 668

Balansräkning

2025-08-312024-08-31

Eget kapital och skulder

Eget kapital

Bundet eget kapital

Medlemsinsatser		553 500	553 500
Fond för yttre underhåll	Not 14	8 691 639	8 382 866
Summa Bundet eget kapital		9 245 139	8 936 366

Fritt eget kapital

Balanserat resultat		5 789 190	7 226 936
Årets resultat		-142 436	-1 128 973
Summa Fritt eget kapital		5 646 754	6 097 963

Summa Eget kapital		14 891 893	15 034 329
--------------------	--	------------	------------

Skulder

Långfristiga skulder

Övriga långfristiga skulder till kreditinstitut	Not 15	63 887 358	63 678 520
Summa Långfristiga skulder		63 887 358	63 678 520

Kortfristiga skulder

Övriga kortfristiga skulder till kreditinstitut		42 816 188	21 358 138
Leverantörsskulder		310 342	978 630
Skatteskulder		38 277	27 709
Övriga kortfristiga skulder	Not 16	11 912	16 413
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 17	2 273 107	1 997 929
Summa Kortfristiga skulder		45 449 826	24 378 820

Summa Skulder		109 337 184	88 057 340
---------------	--	-------------	------------

Summa Eget kapital och skulder		124 229 077	103 091 668
--------------------------------	--	-------------	-------------

Kassaflödesanalys

2024-09-01
2025-08-31

2023-09-01
2024-08-31

Kassaflöde från den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	3 339 177	1 861 621
<i>Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet</i>		
Avskrivningar	1 534 029	1 399 668
<i>Summa Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet</i>	1 534 029	1 399 668
Erhållen ränta	66 019	48 075
Erlagd ränta	-3 444 863	-3 031 788
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	1 494 361	277 576
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning (-) /minskning (+) av rörelsefordringar	-380 120	35 084
Ökning (+) /minskning (-) av rörelseskulder	-516 701	969 586
<i>Summa Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>	-896 821	1 004 670
Kassaflöde från den löpande verksamheten	597 540	1 282 246
Kassaflöde från investeringsverksamheten		
Förvärv/avyttring av materiella anläggningstillgångar	-11 872 722	-8 225 682
Summa Kassaflöde från investeringsverksamheten	-11 872 722	-8 225 682
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		
Ökning (+) /minskning (-) av skuld till kreditinstitut	21 666 888	-653 112
Summa Kassaflöde från finansieringsverksamheten	21 666 888	-653 112
Årets kassaflöde	10 391 707	-7 596 548
Likvida medel vid årets början	897 037	8 493 586
Likvida medel vid årets slut	11 288 744	897 037

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.

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	11 083 340	10 262 192
	Årsavgifter bostäder förbrukningsbaserad	915 866	0
	Årsavgifter bostäder informationsöverföring	119 400	119 400
	Hyror lokaler	35 280	21 220
	Hyror garage och parkeringsplatser	245 469	250 615
	Hyror övrigt	32 320	23 980
	Övriga primära intäkter	72 546	80 986
	<i>Summa Bruttoomsättning</i>	12 504 221	10 758 393
	Hysesbortfall	-35 970	-28 070
	<i>Summa</i>	-35 970	-28 070
	<i>Summa Nettoomsättning</i>	12 468 251	10 730 323

I årsavgift ingår värme, varmt och kallt vatten.

Not 3	Övriga rörelseintäkter	2024-09-01 2025-08-31	2023-09-01 2024-08-31
	<i>Övriga rörelseintäkter</i>		
	Försäkringsersättningar	56 425	23 900
	Övriga sekundära intäkter	15 020	78 548
	<i>Summa Övriga rörelseintäkter</i>	71 445	102 448

Not 4	Driftskostnader	2024-09-01 2025-08-31	2023-09-01 2024-08-31
	<i>Driftskostnader</i>		
	Fastighetsskötsel, lokalvård och samfälligheter	-1 845 539	-2 051 098
	Reparationer	-600 819	-376 859
	Planerat underhåll	-153 227	-599 440
	Försäkringsskador	-154 014	-37 498
	El	-753 971	-314 430
	Uppvärmning	-1 181 252	-1 234 813
	Vatten	-749 726	-666 169
	Sophämtning	-108 477	-157 440
	Fastighetsförsäkring	-222 258	-210 194
	Kabel-TV och bredband	-222 393	-198 528
	Fastighetsskatt och fastighetsavgift	-343 076	-324 370
	Förvaltningsavtalskostnader	-259 336	-203 571
	Tomträttsavgäld	0	-102
	Övriga driftkostnader	-47 397	-26 834
	<i>Summa Driftskostnader</i>	-6 641 485	-6 401 346
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	-137 903	-148 940
	Administrationskostnader	-279 682	-424 873
	Extern revision	-22 704	-19 850
	Medlemsavgifter	-83 000	-83 000
	Föreningsverksamhet	-12 422	-14 453
	Övriga förvaltningskostnader	-1 160	-2 861
	<i>Summa Övriga externa kostnader</i>	-536 871	-693 976
Not 6	Personalkostnader	2024-09-01 2025-08-31	2023-09-01 2024-08-31
	<i>Personalkostnader</i>		
	Arvode styrelse	-358 800	-342 050
	Revisionsarvode	-5 000	-10 000
	Övriga arvoden	-8 000	-11 500
	Sociala avgifter	-116 334	-112 610
	<i>Summa Personalkostnader</i>	-488 134	-476 160

Not 7	Byggnader och mark	2025-08-31	2024-08-31
	<i>Ackumulerade anskaffningsvärden</i>		
	Ingående anskaffningsvärde byggnader	68 356 614	65 127 967
	Ingående anskaffningsvärde mark	48 463 635	48 463 635
	Ingående anskaffningsvärde cykelförråd	2 769 829	0
	Årets investeringar	566 415	5 998 476
	<i>Summa Ackumulerade anskaffningsvärden</i>	120 156 493	119 590 078
	<i>Ackumulerade avskrivningar</i>		
	Ingående avskrivningar	-21 700 696	-20 306 110
	Årets avskrivningar	-1 528 946	-1 394 585
	<i>Summa Ackumulerade avskrivningar</i>	-23 229 642	-21 700 696
	<i>Utgående redovisat värde</i>	96 926 852	97 889 382
	<i>Taxeringsvärde</i>	<i>2025-08-31</i>	<i>2024-08-31</i>
	Taxeringsvärde byggnad - bostäder	104 000 000	92 000 000
	Taxeringsvärde byggnad - lokaler	0	0
	Taxeringsvärde mark - bostäder	29 000 000	31 000 000
	Taxeringsvärde mark - lokaler	0	0
	<i>Summa</i>	133 000 000	123 000 000
	<i>Ställda säkerheter</i>	<i>2025-08-31</i>	<i>2024-08-31</i>
	Fastighetsinteckning	107 960 300	87 049 300
	Varav i eget förvar	0	0
	<i>Ställda säkerheter</i>	107 960 300	87 049 300
Not 8	Maskiner och andra tekniska anläggningar	2025-08-31	2024-08-31
	<i>Ackumulerade anskaffningsvärden</i>		
	Ingående anskaffningsvärde	267 717	267 717
	<i>Summa Ackumulerade anskaffningsvärden</i>	267 717	267 717
	<i>Ackumulerade avskrivningar</i>		
	Ingående avskrivningar	-221 972	-216 890
	Årets avskrivningar	-5 083	-5 083
	<i>Summa Ackumulerade avskrivningar</i>	-227 055	-221 972
	<i>Utgående redovisat värde</i>	40 662	45 745

Not 9	Pågående nyanläggningar materiella anläggningstillgångar	2025-08-31	2024-08-31
	<i>Pågående nyanläggningar materiella anläggningstillgångar</i>		
	Ingående värde pågående nyanläggning	3 660 563	1 433 356
	Årets investeringar	11 872 721	2 227 206
	Omklassificering till byggnad	-566 415	0
	<i>Summa Pågående nyanläggningar materiella anläggningstillgångar</i>	14 966 869	3 660 562
	IMD EL aktiverats under året.		
Not 10	Långfristiga fordringar hos intresseföretag och gemensamt styrda företag	2025-08-31	2024-08-31
	<i>Fordringar hos intresseföretag och gemensamt styrda företag</i>		
	Ingående värde fordringar hos intresseföretag och gemensamt styrda företag	397 650	397 650
	<i>Summa Fordringar hos intresseföretag och gemensamt styrda företag</i>	397 650	397 650
	Avser lån till Ögonlocket Ek Förening		
Not 11	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	2 691	2 691
	<i>Summa Andra långfristiga värdepappersinnehav</i>	3 191	3 191
Not 12	Övriga kortfristiga fordringar	2025-08-31	2024-08-31
	<i>Övriga fordringar</i>		
	Avräkningskonto HSB	4 283 620	891 596
	Övriga fordringar	49 006	38 303
	<i>Summa Övriga fordringar</i>	4 332 626	929 899
Not 13	Övriga kortfristiga placeringar	2025-08-31	2024-08-31
	<i>Övriga kortfristiga placeringar</i>		
	Placeringar HSB	7 000 000	0
	<i>Summa Övriga kortfristiga placeringar</i>	7 000 000	0

Not 14	Fond för yttre underhåll	2025-08-31	2024-08-31
--------	--------------------------	------------	------------

Fond för yttre underhåll

Fond för yttre underhåll	8 691 639	8 382 866
--------------------------	-----------	-----------

<i>Summa Fond för yttre underhåll</i>	8 691 639	8 382 866
---------------------------------------	------------------	------------------

Not 15	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	2,86%	2025-10-30	20 705 026	0
SBAB Bank AB	2,8%	2028-05-11	10 500 000	210 000
SBAB Bank AB	2,74%	2028-09-14	11 820 000	240 000
SBAB Bank AB	4,1%	2028-01-14	21 227 020	217 712
SBAB Bank AB	4,06%	2027-01-14	21 225 750	217 700
SBAB Bank AB	4,14%	2026-01-14	21 225 750	217 700
			106 703 546	1 103 112

Långfristig del	63 887 358
-----------------	------------

Nästa års amortering av långfristig skuld	885 412
---	---------

Lån som ska konverteras inom ett år	41 930 776
-------------------------------------	------------

Kortfristig del	42 816 188
-----------------	------------

Nästa års amorteringar av lång- och kortfristig skuld	1 103 112
---	-----------

Amorteringar inom 2-5 år beräknas uppgå till	4 412 448
--	-----------

Skulder med bindningstid på över 5 år uppgår om 5 år till	0
---	---

Genomsnittsräntan vid årets utgång	3,58%
------------------------------------	-------

Finns swap-avtal	Nej
------------------	-----

Not 16	Övriga kortfristiga skulder	2025-08-31	2024-08-31
--------	-----------------------------	------------	------------

Övriga skulder

Momsskuld	7 047	7 754
-----------	-------	-------

Övriga kortfristiga skulder	4 865	8 659
-----------------------------	-------	-------

<i>Summa Övriga skulder</i>	11 912	16 413
-----------------------------	---------------	---------------

Not 17	Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	2025-08-31	2024-08-31
--------	--	------------	------------

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

Förutbetalda hyror och avgifter	1 011 711	832 561
---------------------------------	-----------	---------

Upplupna räntekostnader	604 580	474 922
-------------------------	---------	---------

Övriga upplupna kostnader	656 816	690 446
---------------------------	---------	---------

<i>Summa Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</i>	2 273 107	1 997 929
---	------------------	------------------

Styrelsen godkände årsredovisningens innehåll den 2025-12-09

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.

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i HSB Bostadsrättsförening Västkusten i Malmö, org.nr. 746000-5106

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Bostadsrättsförening Västkusten i Malmö för räkenskapsåret 20240901-20250831.

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

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

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

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

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

Styrelsens ansvar

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

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

Revisorn utsedd av HSB Riksförbunds ansvar

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

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

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

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

De föreningsvalda revisorernas ansvar

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



Rapport om andra krav enligt lagar, andra författningar samt stadgar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för HSB Bostadsrättsförening Västkusten i Malmö för räkenskapsåret 20240901-20250831 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

Valon Gashi
BoRevision i Sverige AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Simon Danielsson
Av föreningen vald revisor

Hanna Noormohammadi
Av föreningen vald revisor



Årsredovisning 2024 / 2025

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

Lars Mogren

Ordförande

E-signerade med BankID: 2025-12-19 kl. 08:33:30



Daniel Almendares Sköldh

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-12-19 kl. 10:40:47



Jovana Andjic

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-12-18 kl. 17:16:20



Jonny Samuelsson

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-12-21 kl. 11:52:33



Gitte Kaya

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-12-18 kl. 15:28:24



Simon Danielsson

Revisor

E-signerade med BankID: 2026-01-13 kl. 03:27:39



Hanna Noormohammadi

Revisor

E-signerade med BankID: 2026-01-06 kl. 22:14:37



Valon Gashi

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2026-01-15 kl. 08:54:38



Revisionsberättelse 2024 / 2025

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

Simon Danielsson

Revisor

E-signerade med BankID: 2026-01-13 kl. 03:29:15



Hanna Noormohammadi

Revisor

E-signerade med BankID: 2026-01-06 kl. 22:13:06



Valon Gashi

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2026-01-15 kl. 08:54:26



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.