



Årsredovisning 2024 / 2025

HSB Bostadsrättsförening
Segevång i Malmö

MEMBER I HSB



HSB – där möjligheterna bor

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Styrelsen för HSB Bostadsrättsförening Segevång i Malmö med säte i Malmö org.nr. 746000-5056 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 2019-11-18.

Föreningen äger och förvaltar

Byggnader på fastighet som upplåts med tomträtt i Malmö kommun:

Fastighet	Upplåts av	Avgäldsperiod	Nästa förnyelse	Nybyggnadsår byggnad
Ögonlocket 14	Malmö Kommun	10 år	2035-01-01	1961
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
10	förråd	74
88	p-platser	0
147	lägenheter (upplåtna med bostadsrätt)	8 542
1	lokaler (upplåtna med bostadsrätt)	734
3	lokaler (hyresrätt)	135
Totalt 249 objekt		9 485

Föreningens lägenheter fördelas på: 25 st 1 rok, 71 st 2 rok, 51 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.
Ulf Grönqvist	Ordförande	2023-02-27
Peter Boklund	Ledamot	2013-05-28
Mattias Ohlsson	Ledamot	2015-03-02
Marica Sisljagic	Ledamot	2015-03-02
Linda Jaunzeme	Ledamot	2019-11-18

I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är: Marica Sisljagic och Peter Boklund

Styrelsen har under året hållit 12 protokollförda styrelsemöten.

Firman tecknas två i förening av Peter Boklund, Ulf Grönqvist, Mattias Ohlsson och Marica Sisljagic.

Revisorer har varit: Pierre Severin Åxholt vald av föreningen, samt en av HSB Riksförbund utsedd revisor hos Borevision AB.

Valberedning har varit: Anders Larsson, vald vid föreningsstämman.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2025-02-10. På stämman deltog 12 röstberättigade medlemmar.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Årsavgiften förändrades fr.o.m. 2025-01-01 med +7%.

Tomträttsavgälden förändrades med 28 kr/kvm för 2024-2025 och uppgick vid utgången av räkenskapsåret till 73 kr/kvm.

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

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

Senaste fastighetsbesiktning utfördes i enlighet med föreningens underhållsplan den 2025-08-18.

Sedan föreningen startade har följande större åtgärder genomförts:

2023 - Tappvattenledningsbyte
2023 - Installerat nytt tagg och informationssystem
2021 - Nya hissar
2019 - Installation av frånluftvärmepump.
2018/2019 - Byte av tak samt fasad.
2014 - Samtliga avloppsstammar spolades.
2014 - Miljöhus byggdes.
2014 - Ny cykelparkering byggdes på gården.
2011 - Byttes samtliga radiatorer.
2009 - Installerades nytt låssystem och nya porttelefoner i alla entréer.
2007 - Samtliga avloppsstammar spolade.
2004/2005 - Fasaden fogades om.
2004 - Samtliga avloppsstammar spolades.
2004 - Fönsterrenovering.
2000 - Utfördes en balkongombyggnad.

2025 Relining klar
2025 Nya trädgårdsmöbler

Föreningen utför och planerar följande åtgärder under de närmaste 5 åren:
2024 - Relining

Medlemsinformation

Under året har 9 bostadsrätter överlåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 179 och under året har det tillkommit 18 och avgått 16 medlemmar.
Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 181.

Flerårsöversikt

	2024/2025	2023/2024	2022/2023	2021/2022	2020/2021
Sparande, kr/kvm	247	202	223	126	128
Skuldsättning, kr/kvm	5 025	5 080	3 393	3 460	2 129
Skuldsättning bostadsrättsyta, kr/kvm	5 098	5 641	3 768	3 842	2 364
Räntekänslighet, %	6	6	4	5	3
Energikostnad, kr/kvm	180	176	165	156	120
Årsavgifter, kr/kvm	910	921	853	799	735
Årsavgifter/totala intäkter, %	90	89	88	88	84
Totala intäkter, kr/kvm	1 000	927	872	814	792
Nettoomsättning, tkr	9 357	8 667	8 018	7 719	7 510
Resultat efter finansiella poster, tkr	830	647	1 187	137	127
Soliditet, %	19	16	23	20	28

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.

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	586 000	0	0	586 000
Kapitaltillskott/extra insats, kr	0	0	0	0
Upplåtelseavgifter, kr	0	0	0	0
Uppskrivningsfond, kr	0	0	0	0
Underhållsfond, kr	7 526 542	0	420 000	7 946 542
S:a bundet eget kapital, kr	8 112 542	0	420 000	8 532 542
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat, kr	1 727 953	647 298	-420 000	1 955 251
Årets resultat, kr	647 298	-647 298	829 796	829 796
S:a ansamlad vinst/förlust, kr	2 375 251	0	409 796	2 785 047
S:a eget kapital, kr	10 487 793	0	829 796	11 317 589

* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 420 000 kr samt ianspråktagande skett med 0 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	2 375 251
Årets resultat, kr	829 796
Reservation till underhållsfond, kr	-420 000
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	0
Summa till föreningsstämmans förfogande, kr	2 785 047

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Styrelsens förslag gällande extra reservation till underhållsfond, kr	-0
Balanseras i ny räkning, kr	2 785 047

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	9 356 593	8 757 561
Övriga rörelseintäkter	Not 3	50 916	37 568
Summa Rörelseintäkter		9 407 509	8 795 129
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 4	-5 201 146	-5 480 951
Övriga externa kostnader	Not 5	-177 315	-201 388
Personalkostnader	Not 6	-452 629	-398 202
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		-1 496 890	-1 193 638
Summa Rörelsekostnader		-7 327 981	-7 274 180
Rörelseresultat		2 079 529	1 520 950
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		167 864	56 790
Räntekostnader och liknande resultatposter		-1 417 596	-930 442
Summa Finansiella poster		-1 249 732	-873 652
Resultat efter finansiella poster		829 796	647 298
Resultat före skatt		829 796	647 298
Årets resultat		829 796	647 298

Balansräkning

2025-08-312024-08-31

Tillgångar

Anläggningstillgångar

<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	Not 7	54 067 651	38 312 742
Pågående nyanläggningar materiella anläggningstillgångar	Not 8	0	7 493 512
<i>Summa Materiella anläggningstillgångar</i>		54 067 651	45 806 255
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Långfristiga fordringar hos intresseföretag och gemensamt styrda företag	Not 9	325 350	325 350
Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 10	2 300	2 300
<i>Summa Finansiella anläggningstillgångar</i>		327 650	327 650
Summa Anläggningstillgångar		54 395 301	46 133 905

Omsättningstillgångar

<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		34 319	13 781
Aktuell skattefordran		0	1 456
Övriga kortfristiga fordringar	Not 11	2 358 358	4 661 911
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		301 214	268 735
<i>Summa Kortfristiga fordringar</i>		2 693 891	4 945 883
<i>Kortfristiga placeringar</i>			
Övriga kortfristiga placeringar	Not 12	3 000 000	10 000 000
<i>Summa Kortfristiga placeringar</i>		3 000 000	10 000 000
Summa Omsättningstillgångar		5 693 891	14 945 883
Summa Tillgångar		60 089 192	61 079 788

Balansräkning

2025-08-312024-08-31

Eget kapital och skulder

Eget kapital

Bundet eget kapital

Medlemsinsatser		586 000	586 000
Fond för yttre underhåll	Not 13	7 946 542	7 526 542
Summa Bundet eget kapital		8 532 542	8 112 542

Fritt eget kapital

Balanserat resultat		1 955 251	1 727 953
Årets resultat		829 796	647 298
Summa Fritt eget kapital		2 785 047	2 375 251

Summa Eget kapital		11 317 589	10 487 793
--------------------	--	------------	------------

Skulder

Långfristiga skulder

Övriga långfristiga skulder till kreditinstitut	Not 14	46 373 116	41 782 693
Summa Långfristiga skulder		46 373 116	41 782 693

Kortfristiga skulder

Övriga kortfristiga skulder till kreditinstitut		914 556	6 404 556
Leverantörsskulder		208 350	1 122 011
Skatteskulder		31 194	22 828
Övriga kortfristiga skulder	Not 15	21 441	24 784
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 16	1 222 946	1 235 122
Summa Kortfristiga skulder		2 398 487	8 809 302

Summa Skulder		48 771 603	50 591 995
---------------	--	------------	------------

Summa Eget kapital och skulder		60 089 192	61 079 788
--------------------------------	--	------------	------------

Kassaflödesanalys

2024-09-01
2025-08-31

2023-09-01
2024-08-31

Kassaflöde från den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	2 079 529	1 520 950
<i>Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet</i>		
Avskrivningar	1 496 890	1 193 638
<i>Summa Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet</i>	1 496 890	1 193 638
Erhållen ränta	215 360	9 391
Erlagd ränta	-1 407 599	-808 543
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	2 384 179	1 915 435
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning (-) /minskning (+) av rörelsefordringar	-118 077	42 225
Ökning (+) /minskning (-) av rörelseskulder	-930 812	1 184 407
<i>Summa Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>	-1 048 889	1 226 632
Kassaflöde från den löpande verksamheten	1 335 291	3 142 067
Kassaflöde från investeringsverksamheten		
Förvärv/avyttring av materiella anläggningstillgångar	-9 758 286	-7 611 429
Summa Kassaflöde från investeringsverksamheten	-9 758 286	-7 611 429
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		
Ökning (+) /minskning (-) av skuld till kreditinstitut	-899 577	16 001 961
Summa Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-899 577	16 001 961
Årets kassaflöde	-9 322 572	11 532 599
Likvida medel vid årets början	14 640 193	3 107 593
Likvida medel vid årets slut	5 317 620	14 640 193

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	2023-09-01
		2025-08-31	2024-08-31
	<i>Bruttoomsättning</i>		
	Årsavgifter bostäder andelstalsfördelad	8 445 604	7 869 844
	Hyror lokaler	697 626	679 334
	Hyror garage och parkeringsplatser	198 047	175 089
	Hyror informationsöverföring	0	0
	Hyror övrigt	13 872	13 638
	Övriga primära intäkter	83 322	90 671
	<i>Summa Bruttoomsättning</i>	9 438 471	8 828 575
	Avgiftsbortfall	-24 356	-22 692
	Hysesbortfall	-57 522	-48 322
	<i>Summa</i>	-81 878	-71 014
	<i>Summa Nettoomsättning</i>	9 356 593	8 757 561

I årsavgiften ingår värme, vatten, TV & bredband, El ingår inte i avgiften.

Not 3	Övriga rörelseintäkter	2024-09-01	2023-09-01
		2025-08-31	2024-08-31
	<i>Övriga rörelseintäkter</i>		
	Övriga sekundära intäkter	50 916	37 568
	<i>Summa Övriga rörelseintäkter</i>	50 916	37 568

Not 4	Driftskostnader	2024-09-01 2025-08-31	2023-09-01 2024-08-31
	<i>Driftskostnader</i>		
	Fastighetsskötsel, lokalsvård och samfälligheter	-1 577 871	-1 700 449
	Reparationer	-300 063	-249 555
	Planerat underhåll	0	-78 511
	Försäkringsskador	-87 832	-399 224
	El	-445 935	-441 744
	Uppvärmning	-713 969	-678 025
	Vatten	-531 276	-550 299
	Sophämtning	-108 877	-142 544
	Fastighetsförsäkring	-154 207	-146 138
	Kabel-TV och bredband	-169 086	-144 071
	Fastighetsskatt och fastighetsavgift	-287 648	-272 480
	Förvaltningsavtalskostnader	-186 995	-182 086
	Tomträttsavgäld	-603 452	-427 100
	Övriga driftkostnader	-33 936	-68 725
	<i>Summa Driftskostnader</i>	-5 201 146	-5 480 951
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	-2 758	-8 857
	Administrationskostnader	-84 835	-97 537
	Extern revision	-18 675	-16 250
	Medlemsavgifter	-61 835	-61 835
	Föreningsverksamhet	-7 472	-7 670
	Övriga förvaltningskostnader	-1 740	-9 240
	<i>Summa Övriga externa kostnader</i>	-177 315	-201 388
Not 6	Personalkostnader	2024-09-01 2025-08-31	2023-09-01 2024-08-31
	<i>Personalkostnader</i>		
	Arvode styrelse	-349 300	-289 900
	Revisionsarvode	-26 867	-25 399
	Övriga arvoden	-1 500	0
	Sociala avgifter	-74 962	-82 903
	<i>Summa Personalkostnader</i>	-452 629	-398 202

Not 7	Byggnader och mark	2025-08-31	2024-08-31
	<i>Ackumulerade anskaffningsvärden</i>		
	Ingående anskaffningsvärde byggnader	56 681 345	55 502 189
	Årets investeringar	17 251 799	1 179 156
	<i>Summa Ackumulerade anskaffningsvärden</i>	73 933 144	56 681 345
	<i>Ackumulerade avskrivningar</i>		
	Ingående avskrivningar	-18 368 603	-17 174 965
	Årets avskrivningar	-1 496 890	-1 193 638
	<i>Summa Ackumulerade avskrivningar</i>	-19 865 493	-18 368 603
	<i>Utgående redovisat värde</i>	54 067 651	38 312 742
	<i>Taxeringsvärde</i>	<i>2025-08-31</i>	<i>2024-08-31</i>
	Taxeringsvärde byggnad - bostäder	78 308 000	69 173 000
	Taxeringsvärde byggnad - lokaler	0	0
	Taxeringsvärde mark - bostäder	22 314 000	24 514 000
	Taxeringsvärde mark - lokaler	0	0
	<i>Summa</i>	100 622 000	93 687 000
	<i>Ställda säkerheter</i>	<i>2025-08-31</i>	<i>2024-08-31</i>
	Fastighetsintekning	49 815 500	49 815 500
	Varav i eget förvar	0	0
	<i>Ställda säkerheter</i>	49 815 500	49 815 500
Not 8	Pågående nyanläggningar materiella anläggningstillgångar	2025-08-31	2024-08-31
	<i>Pågående nyanläggningar materiella anläggningstillgångar</i>		
	Ingående värde pågående nyanläggning	7 493 513	1 061 240
	Årets investeringar	9 758 286	6 432 272
	Omklassificering till byggnad	-17 251 799	0
	<i>Summa Pågående nyanläggningar materiella anläggningstillgångar</i>	0	7 493 512
Not 9	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	325 350	325 350
	<i>Summa Fordringar hos intresseföretag och gemensamt styrda företag</i>	325 350	325 350
	Lån till Ögonlockets Ek förening		

Not 10	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	1 800	1 800
	<i>Summa Andra långfristiga värdepappersinnehav</i>	2 300	2 300
	Andel HSB Malmö 500 kr Andel Ögonlocket Ek Förening 1 800 kr		
Not 11	Övriga kortfristiga fordringar	2025-08-31	2024-08-31
	<i>Övriga fordringar</i>		
	Avräkningskonto HSB	2 317 620	4 640 193
	Övriga fordringar	40 738	21 718
	<i>Summa Övriga fordringar</i>	2 358 358	4 661 911
Not 12	Övriga kortfristiga placeringar	2025-08-31	2024-08-31
	<i>Övriga kortfristiga placeringar</i>		
	Placeringar HSB	3 000 000	10 000 000
	<i>Summa Övriga kortfristiga placeringar</i>	3 000 000	10 000 000
Not 13	Fond för yttre underhåll	2025-08-31	2024-08-31
	<i>Fond för yttre underhåll</i>		
	Fond för yttre underhåll	7 946 542	7 526 542
	<i>Summa Fond för yttre underhåll</i>	7 946 542	7 526 542

Not 14 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>
SBAB Bank AB	3,48%	2030-05-13	21 428 305	439 556
Swedbank Hypotek AB	1,48%	2031-09-25	3 237 500	35 000
Swedbank Hypotek AB	3,04%	2029-01-25	5 505 000	60 000
Skandinaviska Enskilda Banken AB	1,12%	2028-07-28	1 720 000	40 000
Skandinaviska Enskilda Banken AB	0,95%	2026-10-28	1 720 000	40 000
Skandinaviska Enskilda Banken AB	0,96%	2026-10-28	1 461 888	40 000
Stadshypotek AB	2,51%	2027-03-30	935 000	20 000
Stadshypotek AB	3,4%	2027-06-01	11 280 000	240 000
			47 287 693	914 556
Långfristig del			46 373 137	
Nästa års amortering av långfristig skuld			914 556	
Lån som ska konverteras inom ett år			0	
Kortfristig del			914 556	
Nästa års amorteringar av lång- och kortfristig skuld			914 556	
Amorteringar inom 2-5 år beräknas uppgå till			3 658 224	
Skulder med bindningstid på över 5 år uppgår om 5 år till			3 062 500	
Genomsnittsräntan vid årets utgång			3,00%	
Finns swap-avtal			Nej	

Not 15 Övriga kortfristiga skulder

2025-08-31

2024-08-31

<i>Övriga skulder</i>		
Momsskuld	3 056	3 828
Övriga kortfristiga skulder	18 385	20 956
<i>Summa Övriga skulder</i>	21 441	24 784

Not 16 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

2025-08-31

2024-08-31

<i>Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</i>		
Förutbetalda hyror och avgifter	753 040	720 721
Upplupna räntekostnader	222 435	212 438
Övriga upplupna kostnader	247 471	301 963
<i>Summa Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</i>	1 222 946	1 235 122

Styrelsen godkände årsredovisningens innehåll den 2025-12-19

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 Brf Segevång i Malmö, org.nr. 746000-5056

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf Segevång 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.

Den föreningsvalda revisorns ansvar

Jag har utfört en revision enligt bostadsrättslagen och tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar. Mitt 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 Segevång 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

Pierre Åxholt
Av föreningen vald revisor



Årsredovisning 2024 / 2025

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

Ulf Grönqvist

Ordförande

E-signerade med BankID: 2026-01-03 kl. 11:28:11



Peter Boklund

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-01-05 kl. 12:55:04



Linda Jaunzeme

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-01-12 kl. 10:50:20



Marica Sisljagic

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-01-12 kl. 09:23:16



Mattias Ohlsson

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-01-12 kl. 09:55:34



Pierre Severin Åxholt

Revisor

E-signerade med BankID: 2026-01-12 kl. 20:16:17



Valon Gashi

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2026-01-14 kl. 10:11:10



Revisionsberättelse 2024 / 2025

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

Pierre Severin Åxholt

Revisor

E-signerade med BankID: 2026-01-12 kl. 20:01:54



Valon Gashi

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2026-01-14 kl. 10:10:49



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.