



Årsredovisning 2024 / 2025

HSB:s Bostadsrättsförening Godheten i Malmö

MEMBER IN HSB



HSB – där möjligheterna bor



FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

VERKSAMHETEN

Styrelsen för HSB:s Bostadsrättsförening Godheten i Malmö med säte i Malmö org.nr. 746000-6013 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 1954. Föreningens stadgar registrerades senast 2018-09-10.

Föreningen äger och förvaltar

Byggnader på fastighet som upplåts med tomträtt i Malmö kommun:

Fastighet	Upplåts av	Avgäldsperiod	Nästa förnyelse	Nybyggnadsår byggnad
Godheten 4	Malmö Kommun	10 år	2035-07-01	1955

Totalt 1 objekt

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Länsförsäkring. 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
5	lokaler (upplåtna med bostadsrätt)	222
92	p-platser	0
259	lägenheter (upplåtna med bostadsrätt)	15 442
Totalt 356 objekt		15 664

Föreningens lägenheter fördelas på: 12 st 1 rok, 197 st 2 rok, 44 st 3 rok, 6 st 4 rok.

Styrelsens sammansättning

Namn	Roll	Fr.o.m.	T.o.m.
Nedzad Curic	Ordförande	2010-03-08	2025-03-18
Nedzad Curic	Ledamot	2017-01-25	
Anton Bäckvall	Ordförande	2025-03-18	
Anton Bäckvall	Ledamot	2018-02-04	
Amy Berggren	Ledamot	2022-03-01	
Madeleine Friberg	Ledamot	2019-01-30	
Niklas Norberg	Ledamot	2025-03-18	
Sophia Habib	Ledamot	2024-02-13	
Paulina Nordling	Ledamot	2023-02-21	
Mohammed Daabas	Ledamot	2024-01-22	

I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är: Anton Bäckvall, Nedzad Curic och Amy Berggren.

Styrelsen har under året hållit 11 protokollförda styrelsemöten.

Firman tecknas två i förening av Nedzad Curic, Madeleine Friberg, Anton Bäckvall och Paulina Nordling.

Revisorer har varit: Matea Predojevic och Ulf Svensson vald av föreningen, samt en av HSB Riksförbund utsedd revisor hos Borevision AB.

Valberedning har varit: Felicia Kortz (sammanställande), Victor Povia samt Elisabet Niskakari, valda vid föreningsstämman.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 12:e februari. På stämman deltog 31 röstberättigade medlemmar samt en fullmakt.

VÄSENTLIGA HÄNDELSE UNDER RÄKENSKAPSÅRET

Årsavgiften förändrades fr.o.m. 2025-01-01 med +2%.

Tomträttsavgälden förändrades med 29 kr/kvm för 2024-2025 och uppgick vid utgången av räkenskapsåret till 84 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.

Väsentliga händelser under och efter räkenskapsåret:

70års jubileum:

Vi firade 70 år jubileum i somras i strålande väder.

Vi grillade korv, fikade med kaffe och tårta och hade hoppborg för barnen.

En härlig dag där alla var glada och umgicks tillsammans.

OVK:

Under maj 2024 fick 59st lägenhetsinnehavare info om tidigare brist som behövde hanteras inför OVK besiktningen September/Oktober 2024.

Efter denna besiktning så fanns brister i 149st lägenheter.

Info angående bristerna skickades till de berörda lägenhetsinnehavarna under mars 2025 inför ombesiktning i maj 2025, efter ombesiktningen så kvarstod brister i 69st lägenheter.

Dessa 69st lägenhetsinnehavarna fick info om att säkerställa en godkänd OVK besiktning senaste den sista september 2025 och kallades till ett infomöte den 3e juli 2025, av alla kallade så deltog 13st lägenhetsinnehavarna på infomötet.

Föreningen kommer att gå vidare med juridiska åtgärder för att säkerställa att fastigheten har god ventilation och en godkänd OVK besiktning.

19st lägenhetsinnehavarna kvarstår som ej har godkänd OVK.

IMD:

IMD anläggningen driftsattes under november med första debiteringen tillsammans på avin för avgiften för april månad.

Medlemmarna bjöds in till Techems boendeportal och information gällande IMD finns på föreningens hemsida.

Elbilsladdning:

Diskussion gällande elbilsladdning har varit uppe på tal i styrelsen.

Enkät för att se behovet av elbilsladdning i föreningen har skickats ut till de medlemmar som hyr parkeringsplats inom föreningen idag.

Resultatet talade för att efterfrågan var för liten idag för att motivera investeringen men att en del ser ut att byta från fossilbränsle till elbil de kommande åren.

Styrelsen har beslutat att återuppta frågan igen med en ny enkät för att se om intresset och behovet ökat tillräckligt för att motivera investeringskostnaden.

Extrastämma gällande HSB Normalstadgar Utgåva 6:

29 april hade vi en extrastämma inbokad som tyvärr fick ställas in, detta pga bristande kommunikation mellan HSB Malmö och Stämмоordförande, som resulterade i att Stämмоordförande inte hade fått bekräftelse gällande vilket datum som vår stämma skulle hållas.

Ny stämma är inplanerad till hösten 2025 och i samband med ordinarieårsstämma 2026.

Sedan föreningen startade har följande större åtgärder genomförts:

- Balkongerna: Renoverades och glasades in 2000
- Badrum: Renoverades i samband med stamrenovering 2000.
- Tak: Renoverades 2011.
- Trapphus: Det finns 21 trapphus som samtliga har fått en totalrenovering 2014.
- Avloppsstammar kök och badrum: Relining slutförd 2016
- Fasad: Omfogades 2018.
- Utbyggnad och renovering av cykelparkeringar. 2019–2022.
- Parkeringsplatser: Asfalterades om och bygges ut med 2st nya P-platser och 2st motorcykelparkeringar 2021.
- Installation av porttelefoner och nytt taggsystem. 2024.
- Nya planteringar och uppdateringar av utemiljöerna. 2024.
- Gemensam el med IMD: 2023–2024.

Framtida avtal

Tomträttsavtalet kommer att förnyas i juli 2025 och kommer då att hamna på 1,316,458 kronor.

MEDLEMSINFORMATION

Under året har 21 bostadsrätter överlåtits och 0 upplåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 295 och under året har det tillkommit 26 och avgått 24 medlemmar.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 297.

FLERÅRSÖVERSIKT

	2024/2025	2023/2024	2022/2023	2021/2022	2020/2021
Sparande, kr/kvm	234	231	267	266	303
Skuldsättning, kr/kvm	1 624	1 709	1 770	1 903	2 178
Skuldsättning bostadsrättsyta, kr/kvm	1 624	1 734	1 777	1 911	2 187
Räntekänslighet, %	2	2	2	3	3
Energikostnad, kr/kvm	276	234	204	206	187
Årsavgifter, kr/kvm	845	781	772	759	764
Årsavgifter/totala intäkter, %	96	95	94	95	95
Totala intäkter, kr/kvm	876	825	818	800	801
Nettoomsättning, tkr	13 716	12 749	12 474	12 205	12 287
Resultat efter finansiella poster, tkr	1 484	756	1 374	1 451	2 424
Soliditet, %	58	56	55	52	48

Kassaflödesanalys

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

Definitioner nyckeltal

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

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

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

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

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

ökar med en procentenhet, allt annat lika.

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

Årsavgifter: Årsavgifter per kvadratmeter bostadsrättsyta. Ett genomsnittligt mått på medlemmarnas årsavgift till föreningen per kvadratmeter upplåten med bostadsrätt.

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

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

Nettoomsättning i tkr: Föreningens nettoomsättning under räkenskapsåret.

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

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

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	385 340	0	0	385 340
Kapitaltillskott/extra insats, kr	0	0	0	0
Upplåtelseavgifter, kr	0	0	0	0
Uppskrivningsfond, kr	0	0	0	0
Underhållsfond, kr	7 659 714	0	-18 250	7 641 464
S:a bundet eget kapital, kr	8 045 054	0	-18 250	8 026 804
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat, kr	27 231 096	755 680	18 250	28 005 026
Årets resultat, kr	755 680	-755 680	1 484 297	1 484 297
S:a ansamlad vinst/förlust, kr	27 986 776	0	1 502 547	29 489 323
S:a eget kapital, kr	36 031 830	0	1 484 297	37 516 127

* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 409 000 kr samt ianspråktagande skett med 427 250 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	27 986 776
Årets resultat, kr	1 484 297
Reservation till underhållsfond, kr	-409 000
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	427 250
Summa till föreningsstämmans förfogande, kr	29 489 323

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Styrelsens förslag gällande extra reservation till underhållsfond, kr	-0
Balanseras i ny räkning, kr	29 489 323

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	13 716 415	12 868 318
Övriga rörelseintäkter	Not 3	2 048	56 897
Summa Rörelseintäkter		13 718 463	12 925 215
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 4	-8 865 324	-9 111 771
Övriga externa kostnader	Not 5	-322 815	-317 693
Personalkostnader	Not 6	-782 804	-768 050
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		-1 749 565	-1 682 571
Summa Rörelsekostnader		-11 720 509	-11 880 084
Rörelseresultat		1 997 955	1 045 131
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		81 384	188 222
Räntekostnader och liknande resultatposter		-595 042	-477 673
Summa Finansiella poster		-513 658	-289 451
Resultat efter finansiella poster		1 484 297	755 680
Resultat före skatt		1 484 297	755 680
Årets resultat		1 484 297	755 680

BALANSRÄKNING

2025-08-31

2024-08-31

Tillgångar

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Byggnad	Not 7	54 954 030	51 659 442
Maskiner och andra tekniska anläggningar		18 665	21 777
Pågående nyanläggningar materiella anläggningstillgångar	Not 8	0	5 455 314
Summa Materiella anläggningstillgångar		54 972 696	57 136 532

Finansiella anläggningstillgångar

Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 9	700	700
Summa Finansiella anläggningstillgångar		700	700

Summa Anläggningstillgångar

54 973 396 **57 137 232**

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

Kundfordringar		4 800	8 026
Aktuell skattefordran	Not 10	1 666	11 566
Övriga kortfristiga fordringar	Not 11	5 094 188	2 932 516
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 12	827 686	476 010
Summa Kortfristiga fordringar		5 928 339	3 428 118

Kortfristiga placeringar

Övriga kortfristiga placeringar		4 000 000	4 000 000
Summa Kortfristiga placeringar		4 000 000	4 000 000

Kassa och bank

Kassa och bank	Not 13	151 562	114 567
Summa Kassa och bank		151 562	114 567

Summa Omsättningstillgångar

10 079 901 **7 542 685**

Summa Tillgångar

65 053 297 **64 679 918**

BALANSRÄKNING

2025-08-31

2024-08-31

Eget kapital och skulder

Eget kapital

Bundet eget kapital

Medlemsinsatser	385 340	385 340
Fond för yttre underhåll	7 641 464	7 659 714
Summa Bundet eget kapital	8 026 804	8 045 054

Fritt eget kapital

Balanserat resultat	28 005 026	27 231 096
Årets resultat	1 484 297	755 680
Summa Fritt eget kapital	29 489 323	27 986 776

Summa Eget kapital

37 516 127 **36 031 830**

Skulder

Långfristiga skulder

Övriga långfristiga skulder till kreditinstitut	Not 14	16 130 000	25 440 000
Summa Långfristiga skulder		16 130 000	25 440 000

Kortfristiga skulder

Övriga kortfristiga skulder till kreditinstitut		9 310 000	1 330 000
Leverantörsskulder		342 810	231 684
Skatteskulder		38 625	52 326
Övriga kortfristiga skulder	Not 15	11 257	12 877
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 16	1 704 478	1 581 201
Summa Kortfristiga skulder		11 407 170	3 208 088

Summa Skulder

27 537 170 **28 648 088**

Summa Eget kapital och skulder

65 053 297 **64 679 917**

KASSAFLÖDESANALYS

2024-09-01
2025-08-312023-09-01
2024-08-31**Kassaflöde från den löpande verksamheten**

Rörelseresultat 1 997 955 1 045 131

Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet

Avskrivningar 1 749 565 1 682 571

*Summa Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet***1 749 565 1 682 571**

Erhållen ränta 148 115 236 087

Erlagd ränta -601 154 -429 771

Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital**3 294 481 2 534 018***Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital*

Ökning (-) /minskning (+) av rörelsefordringar -1 184 107 -32 150

Ökning (+) /minskning (-) av rörelseskulder 225 194 43 841

*Summa Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital***-958 913 11 690****Kassaflöde från den löpande verksamheten****2 335 569 2 545 708****Kassaflöde från investeringsverksamheten**

Inköp under året 414 271 -6 434 750

Summa Kassaflöde från investeringsverksamheten**414 271 -6 434 750****Kassaflöde från finansieringsverksamheten**

Ökning (+) /minskning (-) av skuld till kreditinstitut -1 330 000 -670 000

Summa Kassaflöde från finansieringsverksamheten**-1 330 000 -670 000****Årets kassaflöde****1 419 840 -4 559 042****Likvida medel vid årets början 6 858 313 11 417 355****Likvida medel vid årets slut 8 278 152 6 858 313**

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.

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	12 522 372	12 241 177
	IMD el	524 964	0
	Årsavgifter lokaler	177 876	173 820
	Årsavgifter lokaler förbrukningsbaserad	2 508	0
	Hyror garage och parkeringsplatser	373 150	335 800
	Hyror övrigt	2 880	3 240
	Övriga intäkter	122 365	119 381
	<i>Summa Bruttoomsättning</i>	13 726 115	12 873 418
	Hysesbortfall	-9 700	-5 100
	<i>Summa</i>	-9 700	-5 100
	<i>Summa Nettoomsättning</i>	13 716 415	12 868 318

I avgiften ingår värme, vatten, sophantering och bredband. El debiteras separat efter förbrukning

Not 3	Övriga rörelseintäkter	2024-09-01 2025-08-31	2023-09-01 2024-08-31
	<i>Övriga rörelseintäkter</i>		
	Övriga intäkter	2 048	56 897
	<i>Summa Övriga rörelseintäkter</i>	2 048	56 897

Not 4	Driftskostnader	2024-09-01 2025-08-31	2023-09-01 2024-08-31
	<i>Driftskostnader</i>		
	Fastighetsskötsel, lokalvård och samfälligheter	-911 056	-1 011 006
	Snö och halk-bekämpning	-107 486	-105 144
	Reparationer	-635 427	-708 715
	Planerat underhåll	-427 250	-1 180 703
	Försäkringsskador	0	-46 882
	El	-924 952	-362 887
	Uppvärmning	-2 362 202	-2 249 663
	Vatten	-1 034 358	-1 046 737
	Sophämtning	-246 291	-324 886
	Fastighetsförsäkring	-293 549	-277 578
	Kabel-TV och bredband	-238 526	-257 196
	Fastighetsskatt och fastighetsavgift	-456 736	-431 990
	Förvaltningsavtalskostnader	-280 131	-231 256
	Tomträttsavgäld	-939 990	-864 696
	Övriga driftkostnader	-7 369	-12 431
	<i>Summa Driftskostnader</i>	-8 865 324	-9 111 771

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	-5 760	-8 930
	Administrationskostnader	-96 631	-85 182
	Extern revision	-28 625	-25 000
	Konsultkostnader	0	-4 250
	Medlemsavgifter	-110 975	-109 975
	Föreningsverksamhet	-14 390	-14 811
	Övriga förvaltningskostnader	-66 435	-69 545
	<i>Summa Övriga externa kostnader</i>	-322 815	-317 693
Not 6	Personalkostnader	2024-09-01 2025-08-31	2023-09-01 2024-08-31
	<i>Personalkostnader</i>		
	Arvode styrelse	-294 009	-286 500
	Revisionsarvode	-18 000	-18 000
	Övriga arvoden	-20 500	-20 100
	Löner och övriga ersättningar	-316 766	-316 516
	Sociala avgifter	-133 529	-126 934
	<i>Summa Personalkostnader</i>	-782 804	-768 050
Not 7	Byggnad	2025-08-31	2024-08-31
	<i>Akkumulerade anskaffningsvärden</i>		
	Ingående anskaffningsvärde byggnader	83 973 198	83 973 198
	Ingående anskaffningsvärde markanläggningar	997 500	0
	Årets investeringar	5 041 042	997 500
	<i>Summa Akkumulerade anskaffningsvärden</i>	90 011 740	84 970 698
	<i>Akkumulerade avskrivningar</i>		
	Ingående avskrivningar	-33 311 256	-31 638 526
	Årets avskrivningar	-1 746 454	-1 672 730
	<i>Summa Akkumulerade avskrivningar</i>	-35 057 710	-33 311 256
	<i>Byggnad</i>	54 954 030	51 659 442
	<i>Taxeringsvärde</i>	2025-08-31	2024-08-31
	Taxeringsvärde byggnad - bostäder	166 000 000	133 000 000
	Taxeringsvärde byggnad - lokaler	898 000	850 000
	Taxeringsvärde mark - bostäder	65 000 000	73 000 000
	Taxeringsvärde mark - lokaler	124 000	132 000
	<i>Summa</i>	232 022 000	206 982 000
	<i>Ställda säkerheter</i>	2025-08-31	2024-08-31
	Fastighetsinteckning	38 796 000	38 796 000
	Varav i eget förvar	0	0
	<i>Ställda säkerheter</i>	38 796 000	38 796 000

Not 8	Pågående nyanläggningar materiella anläggningstillgångar	2025-08-31	2024-08-31
	<i>Pågående nyanläggningar materiella anläggningstillgångar</i>		
	Ingående värde pågående nyanläggning	5 455 314	18 063
	Årets investeringar	366 178	5 437 250
	Omklassificering till byggnad	-5 821 492	0
	<i>Summa Pågående nyanläggningar materiella anläggningstillgångar</i>	0	5 455 314
Not 9	Andra långfristiga värdepappersinnehav	2025-08-31	2024-08-31
	<i>Andra långfristiga värdepappersinnehav</i>		
	Andelar i HSB Malmö	500	500
	Andelar i Fonus	200	200
	<i>Summa Andra långfristiga värdepappersinnehav</i>	700	700
Not 10	Aktuell skattefordran	2025-08-31	2024-08-31
	<i>Aktuell skattefordran</i>		
	Skattefordran	1 666	11 566
	<i>Summa Aktuell skattefordran</i>	1 666	11 566
Not 11	Övriga kortfristiga fordringar	2025-08-31	2024-08-31
	<i>Övriga fordringar</i>		
	Avräkningskonto HSB	4 126 590	2 743 745
	Skattekonto och momsfordran	967 598	188 771
	<i>Summa Övriga fordringar</i>	5 094 188	2 932 516
Not 12	Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	2025-08-31	2024-08-31
	<i>Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</i>		
	Förutbetald försäkring	98 796	95 958
	Upplupen intäkt Imd el	251 496	0
	Upplupna ränteintäkter	5 600	72 331
	Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	471 794	307 721
	<i>Summa Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</i>	827 686	476 010
Not 13	Kassa och bank	2025-08-31	2024-08-31
	<i>Kassa och bank</i>		
	Handelsbanken	151 562	114 567
	<i>Summa Kassa och bank</i>	151 562	114 567

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>
Swedbank Hypotek AB	0,75%	2025-09-25	2 625 000	100 000
Swedbank Hypotek AB	3,48%	2027-06-23	4 640 000	60 000
Stadshypotek AB	3,61%	2027-03-30	7 000 000	800 000
Stadshypotek AB	1,48%	2026-03-01	2 960 000	80 000
Stadshypotek AB	1,35%	2026-01-30	2 625 000	50 000
Stadshypotek AB	1,13%	2026-12-01	3 210 000	120 000
Stadshypotek AB	1,13%	2026-12-01	2 380 000	120 000
			25 440 000	1 330 000

Långfristig del	16 130 000
Nästa års amortering av långfristig skuld	1 100 000
Lån som ska konverteras inom ett år	8 210 000
Kortfristig del	9 310 000
Nästa års amorteringar av lång- och kortfristig skuld	1 330 000
Amorteringar inom 2-5 år beräknas uppgå till	5 320 000
Skulder med bindningstid på över 5 år uppgår om 5 år till	0
Genomsnittsräntan vid årets utgång	2,27%
Finns swap-avtal	Nej

Not 15 Övriga kortfristiga skulder**2025-08-31****2024-08-31**

<i>Övriga skulder</i>		
Källskatt	11 257	11 257
Övriga kortfristiga skulder	0	1 620
<i>Summa Övriga skulder</i>	11 257	12 877

Not 16 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter**2025-08-31****2024-08-31**

<i>Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</i>		
Förutbetalda hyror och avgifter	1 095 591	1 029 868
Upplupna räntekostnader	96 441	102 553
Övriga upplupna kostnader	512 446	448 780
<i>Summa Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</i>	1 704 478	1 581 201

Årsredovisningen godkändes av styrelsen 2025-11-05

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.

Anton Bäckvall
Ordförande

Niklas Norberg

Nedzad Curic

Sophia Habib

Mohammed Daabas

Amy Berggren

Paulina Nordling

Madeleine Friberg

Vår revisionsberättelse har lämnats

Matea Predojevic
Av föreningen vald revisor

Afrodita Cristea
Borevision
Av HSB riksförbund utsedd revisor

Ulf Svensson
Av föreningen vald revisor

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i HSB Brf Godheten i Malmö, org.nr. 746000-6013

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf Godheten 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 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 revisionsssed 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 revisionsssed 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 revisionsssed 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 Godheten 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 ledamöters ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Revisorn utsedd av HSB Riksförbund har i övrigt fullgjort sitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust. Vid förslag till utdelning innefattar detta bland annat en bedömning av om utdelningen är försvarlig med hänsyn till de krav som föreningens verksamhetsart, omfattning och risker ställer på storleken av föreningens egna kapital, konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt.

Styrelsen ansvarar för föreningens organisation och förvaltningen av föreningens angelägenheter. Detta innefattar bland annat att fortlöpande bedöma föreningens ekonomiska situation och att tillse att föreningens organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och föreningens ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett betryggande sätt.

Revisorns ansvar

Vårt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed vårt uttalande om ansvarsfrihet, är att inhämta revisionsbevis för att med en rimlig grad av säkerhet kunna bedöma om någon styrelseledamot i något väsentligt avseende:

- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

Vårt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed vårt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller att ett förslag till dispositioner av föreningens vinst eller förlust inte är förenligt med bostadsrättslagen.

Som en del av en revision enligt god revisionssed i Sverige använder revisorn utsedd av HSB Riksförbund professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på revisorn utsedd av HSB Riksförbunds professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att vi fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelser skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Vi går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för vårt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Malmö

Digitalt signerad av

Afrodita Cristea
BoRevision i Sverige AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Matea Predojevic
Av föreningen vald revisor

Ulf Svensson
Av föreningen vald revisor

Årsredovisning 2024 / 2025

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

Anton Bäckvall

Ordförande

E-signerade med BankID: 2025-11-05 kl. 18:43:01



Niklas Norberg

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-11-05 kl. 19:18:08



Nedzad Curic

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-11-05 kl. 18:57:50



Sophia Habib

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-11-06 kl. 06:58:55



Mohammed Daabas

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-11-12 kl. 11:17:42



Amy Berggren

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-11-12 kl. 22:00:08



Paulina Nordling

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-11-05 kl. 19:27:35



Madeleine Friberg

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-11-06 kl. 12:45:03



Matea Predojevic

Revisor

E-signerade med BankID: 2025-11-13 kl. 09:23:29



Ulf Svensson

Revisor

E-signerade med BankID: 2025-11-13 kl. 11:18:33



Afrodita Cristea

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2025-11-13 kl. 15:35:47



Revisionsberättelse 2024 / 2025

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

Matea Predojevic

Revisor

E-signerade med BankID: 2025-11-13 kl. 09:16:43



Ulf Svensson

Revisor

E-signerade med BankID: 2025-11-13 kl. 11:16:23



Afrodita Cristea

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2025-11-13 kl. 15:34:22



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.