



HSB Malmgården i Helsingborg

ÅRSREDOVISNING

2024/2025

MEDLEM I HSB



HSB – där möjligheterna bor

ATT BO I BOSTADSRÄTT

En bostadsrättsförening är en ekonomisk förening (juridisk person) som ägs av föreningens medlemmar (bostadsrättshavare).

Vem beslutar om vad?

Bostadsrättsföreningen förvaltas av styrelsen som fattar beslut om underhåll, fastställer årsavgifterna och som driver föreningens utveckling framåt. Styrelsen utses av er bostadsrättshavare på den årliga föreningsstämman. Ni bostadsrättshavare väljer alltså de representanter som ni önskar ska förvalta föreningens egendom.

Vad går avgiften till?

Som bostadsrättshavare betalar du en månadsavgift till föreningen. De avgifter som ni gemensamt betalar till föreningen ska täcka föreningens kostnader samt avsättningar till kommande planerat underhåll.

Ditt underhållsansvar

Du som är bostadsrättshavare ansvarar för en del av underhållet i föreningen. I föreningens stadgar anges vem som ansvarar för de olika delarna av underhållet. En tumregel är att du alltid är ansvarig för det som syns inne i lägenheten - med undantag för uppvärmning (t ex radiatorer/termostater) och bostadens ventilation.

Har du rätt försäkring?

Eftersom du som bostadsrättshavare har ett stort ansvar för din bostad är det viktigt att du har en hemförsäkring och att det finns bostadsrättstillägg tecknat. Eventuellt har din förening redan tecknat bostadsrättstillägg åt dig, detta kan din styrelse svara på.

Du kan läsa mer om boende i bostadsrätt på vår hemsida hsbnvs.se.



HSB NORDVÄSTRA SKÅNE

HSB Nordvästra Skåne arbetar på uppdrag av din förenings styrelse med hela eller delar av föreningens förvaltning. Omfattningen på tjänsterna bestäms i de avtal som styrelsen har tecknat.

HSB Nordvästra Skåne är en ekonomisk förening som ägs av medlemmarna och HSBs bostadsrättsföreningar i nordvästra Skåne. HSB levererar tjänster till fastighetsägare och har marknadens bredaste utbud av tjänster inom ekonomisk, administrativ och teknisk förvaltning. I vår region förvaltar HSB cirka 180 bostadsrättsföreningar med drygt 10 000 lägenheter.

Vi på HSB vet vilket ansvarsfullt och viktigt upp-

drag din styrelse har med att förvalta och utveckla föreningen och vår ambition är att stötta och hjälpa din styrelse på bästa vis.

Medlemmar i HSB får lite mer

Du som är medlem i HSB har tillgång till HSBs kostnadsfria juridiska rådgivning som är öppen vardagar kl. 9-16 på telefon 0771-472 472.

På vår hemsida hsbnvs.se hittar du bra och nyttig information samt många fina medlemserbjudanden du kan ta del av. Vi arrangerar även några aktiviteter per år för våra medlemmar, håll utkik på vår hemsida och anmäl dig där.

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Styrelsen för HSB Brf Malmgården i Helsingborg, 743000-1029 har upprättat årsredovisning för räkenskapsåret 2024-09-01 - 2025-08-31.

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

HSB Brf Malmgården är ett privatbostadsföretag. Föreningen har sitt säte i Helsingborg och äger fastigheten inklusive marken Munkavången 2 i vilken man upplåter bostadsrättslägenheter och lokaler. Fastigheten ligger på Skånegatan 14 A-C, 16 A-C och 18 A-B samt Malmögatan 3 A-C, 5 A-B och 7 A-C.

Inflyttning skedde under åren 1953-1954. Föreningen har 163 bostadsrättslägenheter med en totalyta på 9 305 kvm, 1 lokal på 200 kvm och 30 hyresrättslokaler på 249 kvm. Föreningen har 13 garage, 36 parkeringsplatser och 1 handikapplats.

Bostadslägenheterna är fördelade enligt följande:

1 rum och kök:	33 st
2 rum och kök:	90 st
3 rum och kök:	28 st
4 rum och kök:	12 st

Byggnaderna har varit fullvärdesförsäkrade hos Länsförsäkringar. Föreningen har tecknat bostadsrättstillägg.

Föreningen slutförde stambyte och badrumsrenovering år 2020.

Väsentliga händelser under och efter räkenskapsåret

Underhåll

Stadgeenlig fastighetsbesiktning har utförts av styrelsen och föreningens förvaltare under hösten 2024 och underhållsplanen har uppdaterats 2025-05-22.

Under året har föreningen utfört

- renovering av källartrappor samt räcken
- dörrbyten

För de närmsta åren planeras:

- byte tak
- repationer av tegelfogar

Ekonomi

Årets resultat blev cirka 631 000 kr, jämfört med cirka 247 000 kr förra året.

Den 1 oktober 2024 höjdes avgifterna med 5 %. Styrelsen har beslutat att höja avgifterna 3 % den 1 oktober 2025.

Föreningsfrågor

Ordinarie föreningsstämma hölls den 13 februari 2025.

Vid årets slut var styrelsens ledamöter:

Jan-Inge Ohlsson (ordförande),

Anne-Christine Jakobsson

Madlen Wikstrand

Cristina Medina Barrios Hemberg

Suppleant var Tor Holmström och Anna Berntsson.

Revisorer har varit Marc Albrecht och Anton Andersson valda vid föreningsstämman, samt revisor från BoRevision AB, vilken är utsedd av HSB Riksförbund.

Utveckling av föreningens verksamhet

Medlemsinformation

Under året har 12 bostadsrätter överlåtits (enligt inflyttningsdatum). Vid räkenskapsårets slut var medlemsantalet 197. På stämman har man en röst per lägenhet. Om man äger flera lägenheter har man däremot bara en röst.

Flerårsöversikt

	2024/2025	2023/2024	2022/2023	2021/2022
Nettoomsättning (tkr)	8 777	8 381	8 004	7 715
Resultat efter finansiella poster (tkr)	631	247	280	209
Resultat efter disposition av underhåll (tkr)	746	292	447	136
Soliditet (%)	31%	30%	29%	28%
Årsavgift (kr/kvm)	903	860	820	797
Årsavgifternas andel i % av totala rörelseintäkter	95%	94%		
Energikostnad el, värme & vatten (kr/kvm)	203	200	178	171
Skuldsättning (kr/kvm)	4 948	5 280	5 443	5 766
Skuldsättning (kr/kvm) upplåten med bostadsrätt	5 325	5 535		
Sparande	308	280		
Räntekänslighet	5,9%	6,4%		
Överlåtelsevärden (kr/kvm)	21 045	21 308	21 902	24 824

Från och med 2024 har flerårsöversikten kompletterats med nya obligatoriska nyckeltal.

Resultat efter disposition tar hänsyn till planerade underhållskostnader enligt underhållsplan. Föreningens soliditet visar hur stor del av tillgångarna som finansieras med egna medel.

Nyckeltal (kr/kvm) beräknas, med undantag av årsavgifter, utifrån totalyta på 10 014 kvm (från och med 2025 räknas garageyta med i fastighetsytan).

I årsavgift ingår tv-avgift samt värmeoch vatten.

Sparande avser årets resultat plus avskrivningar och planerat underhåll minus övriga intäkter som är av engångskaraktär (som inte är en del av den normala verksamheten) fördelat på fastighetens totala yta.

Överlåtelsevärde visar snittpris för sålda bostadsrätter under året.

Betyg räntekänslighet enligt HSB Riksförbund (där högsta betyg är 5):

5 < 4%
4 4 - 7%
3 7 - 10%
2 10 - 20%
1 >20%

Förändringar i eget kapital

	<i>Insatser</i>	<i>Upplåtelse avgifter</i>	<i>Fond yttre underhåll</i>	<i>Balanserat resultat</i>	<i>Årets resultat</i>
Vid årets början	222 055		2 666 089	19 630 465	246 773
Disposition enligt stämmobeslut				246 773	-246 773
Till fond för yttre underhåll			312 000	-312 000	
Från fond för yttre underhåll			-426 772	426 772	
Årets resultat					631 152
Vid årets slut	222 055		2 551 317	19 992 010	631 152

Tilläggsupplysning till resultaträkning

Enligt styrelsens beslut görs följande omföring per bokslutsdagen:

Årets resultat	631 152	246 773
Från fond för yttre underhåll*	426 772	445 168
Till fond för yttre underhåll**	-312 000	-300 000
Resultat efter disposition av underhåll	745 924	391 941

* Motsvarar årets kostnad för planerat underhåll.

** Avser reservering inför kommande underhållsåtgärder (baseras på underhållsplanen).

Disposition av föreningens resultat

Stämman har att ta ställning till:

Balanserat resultat	19 992 010
Årets resultat	631 152
Balanseras i ny räkning	20 623 162

Se efterföljande resultat- och balansräkning med tillhörande noter.

Resultaträkning

Belopp i kr	Not	2024-09-01- 2025-08-31	2023-09-01- 2024-08-31
Rörelsens intäkter	1		
Nettoomsättning		8 777 036	8 380 870
Övriga rörelseintäkter		60 041	87 719
Summa rörelsens intäkter		8 837 077	8 468 589
Rörelsens kostnader			
Drift	2	-3 105 182	-3 035 317
Planerat underhåll		-426 772	-445 168
Övriga externa kostnader	3	-408 104	-582 135
Personalkostnader och arvoden	4	-1 086 705	-1 044 075
Avskrivningar		-2 027 555	-2 038 454
Summa rörelsens kostnader		-7 054 318	-7 145 149
Övriga rörelsekostnader	5	-	-9 680
Rörelseresultat		1 782 759	1 313 760
Resultat från finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		71 874	95 070
Räntekostnader och liknande resultatposter		-1 223 480	-1 162 057
Summa finansiella poster		-1 151 606	-1 066 987
Resultat efter finansiella poster		631 153	246 773
Årets resultat		631 152	246 773



Balansräkning

Belopp i kr	Not	2025-08-31	2024-08-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	6	68 069 659	69 929 817
Pågående nyanläggningar		1 056 875	-
Inventarier, verktyg och installationer	7	674 486	815 599
Summa materiella anläggningstillgångar		69 801 020	70 745 416
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	8	500	500
Summa finansiella anläggningstillgångar		500	500
Summa anläggningstillgångar		69 801 520	70 745 916
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Övriga fordringar	9	75 302	87 691
Avräkning HSB Nordvästra Skåne		2 577 724	2 832 857
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		83 235	75 801
Summa kortfristiga fordringar		2 736 261	2 996 349
<i>Kassa och bank</i>		299 620	269 794
<i>Kortfristiga placeringar</i>	10	1 597 630	1 544 221
Summa omsättningstillgångar		4 633 511	4 810 364
SUMMA TILLGÅNGAR		74 435 031	75 556 280

Balansräkning

Belopp i kr	Not	2025-08-31	2024-08-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Insatser		222 055	222 055
Fond för yttre underhåll		2 551 317	2 666 089
Summa bundet eget kapital		2 773 372	2 888 144
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserad vinst		19 992 010	19 630 465
Årets resultat		631 152	246 773
Summa fritt eget kapital		20 623 162	19 877 238
Summa eget kapital		23 396 534	22 765 382
Skulder			
<i>Långfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut	11	23 400 000	24 100 000
Summa långfristiga skulder		23 400 000	24 100 000
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut	11	26 150 000	27 400 000
Leverantörsskulder		241 001	98 566
Aktuella skatteskulder		31 276	13 472
Övriga skulder	12	28 994	28 329
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		1 187 226	1 150 531
Summa kortfristiga skulder		27 638 497	28 690 898
Summa skulder		51 038 497	52 790 898
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		74 435 031	75 556 280

Kassaflödesanalys

<i>Belopp i kr</i>	<i>2024-09-01- 2025-08-31</i>	<i>2023-09-01- 2024-08-31</i>
Den löpande verksamheten		
Resultat efter finansiella poster	631 152	246 773
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet, m m	2 027 555	2 048 134
	<u>2 658 707</u>	<u>2 294 907</u>
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	2 658 707	2 294 907
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning(-)/Minskning (+) av rörelsefordringar	4 955	22 246
Ökning(+)/Minskning (-) av rörelseskulder	197 598	-29 283
Kassaflöde från den löpande verksamheten	2 861 260	2 287 870
Investeringsverksamheten		
Förvärv av materiella anläggningstillgångar	-1 083 158	-336 490
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-1 083 158	-336 490
Finansieringsverksamheten		
Amortering av låneskulder	-1 950 000	-1 500 000
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-1 950 000	-1 500 000
Årets kassaflöde	-171 898	451 380
Likvida medel vid årets början	4 646 872	4 195 492
Likvida medel vid årets slut	4 474 974	4 646 872

Noter till kassaflödesanalys

Likvida medel

Följande delkomponenter ingår i likvida medel:

HSB avräkningskonto	2 577 724	2 832 857
Kassa och bank	299 620	269 794
Kortfristiga placeringar, jämförda med likvida medel	1 597 630	1 544 221
	<u>4 474 974</u>	<u>4 646 872</u>

Tilläggsupplysningar

Redovisnings- och värderingsprinciper

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3).

Intäktsredovisning

Inkomster redovisas till verkligt värde av vad föreningen fått eller beräknas få. Det innebär att föreningen redovisar inkomster till nominellt belopp (fakturabelopp).

Materiella anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med ackumulerade avskrivningar enligt plan. Avskrivning sker linjärt över tillgångens beräknade livslängd. För byggnader sker en viktad avskrivning, vilken baseras på komponenternas respektive värde.

Följande avskrivningsprocent tillämpas:	%
- Byggnader	2,02%
- Inventarier, verktyg och installationer	5, 10, 20 & 33 %

Fordringar

Fordringar har efter individuell värdering upptagits till belopp varmed de beräknas inflyta.

Fond för yttre underhåll

Reservering för framtida underhåll av föreningens fastigheter sker genom resultatdisposition enligt föreningens underhållsplan. Reservering samt uttag från underhållsfonden beslutas av styrelsen.

Nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar

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.

Not 1 Rörelsens intäkter

	2024-09-01- 2025-08-31	2023-09-01- 2024-08-31
Nettoomsättning		
Årsavgifter bostäder	8 402 317	8 002 175
Hyror	374 719	378 695
	<u>8 777 036</u>	<u>8 380 870</u>
Övriga rörelseintäkter		
Övriga avgifter	9 478	4 004
Övriga intäkter	50 563	83 715
	<u>60 041</u>	<u>87 719</u>
Summa	8 837 077	8 468 589

Den 1 oktober 2024 höjdes avgifterna med 5 %. I årsavgifterna ingår tv-avgift. Övriga avgifter avser avgift för andrahandsuthyrningar. Övriga intäkter avser bland annat. elbilsladdning samt bidrag från HSB Sommaraktivitet.

Not 2 Drift

	2024-09-01- 2025-08-31	2023-09-01- 2024-08-31
Energi	290 591	253 928
Uppvärmning	1 270 250	1 272 533
Vatten	469 914	428 198
Renhållning	122 161	125 552
Löpande underhåll	335 071	323 063
Fastighetsservice	87 742	112 666
Fastighetsförsäkring	179 958	169 079
Kommunikation	48 493	68 239
Fastighetsavgift/-skatt	301 002	282 059
Summa	3 105 182	3 035 317

Not 3 Övriga externa kostnader

	2024-09-01- 2025-08-31	2023-09-01- 2024-08-31
Förvaltningskostnader	259 528	455 884
Arvode extern revisor	22 125	17 125
Medlemsverksamhet	126 451	109 126
Summa	408 104	582 135

Förvaltningskostnader avser bland annat administrativ och ekonomisk förvaltning, diverse inköp, kostnader för stämma/styrelsemöten samt övriga administrativa och juridiska tjänster.

Not 4 Personalkostnader och arvoden

	2024-09-01- 2025-08-31	2023-09-01- 2024-08-31
Lön	619 592	594 704
Styrelse	152 482	147 260
Vicevärd	13 500	18 000
Föreningsvald revisor	4 000	2 000
Valberedning	1 000	2 000
Förändring semesterlöneskuld	7 410	3 111
Sociala kostnader	288 721	277 000
Summa	1 086 705	1 044 075
<i>I sociala kostnader ingår pensionskostnader med</i>	<i>55 655</i>	<i>55 268</i>

Enligt stämmobeslut har styrelsen 150 000 kr att fördela inom sig för ordinärt styrelsearbete.

Föreningsvalda revisorer arvoderas med 2 000 kr var och valberedningens ledamöter med 1 000 kr var. Från och med juli år 2020 är föreningens tidigare vicevärd anställd.

Medelantalet anställda

Föreningen har sedan juli 2020 en anställd med både administrativa och praktiska uppgifter.

Not 5 Övriga rörelsekostnader

	2024-09-01- 2025-08-31	2023-09-01- 2024-08-31
Utrangering, släp	-	9 680
Summa	-	9 680

Not 6 Byggnader och mark

	2025-08-31	2024-08-31
Ingående ackumulerat anskaffningsvärde byggnader	89 938 207	89 718 207
Årets investeringar	-	-
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde byggnader	89 938 207	89 718 207
Ingående ackumulerade avskrivningar	-20 305 130	-18 444 971
Årets avskrivningar	-1 860 158	-1 860 158
Utgående ackumulerade avskrivningar	-22 165 288	-20 305 129
Ingående ackumulerat anskaffningsvärde mark	296 740	296 740
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde mark	296 740	296 740
Utgående redovisat värde	68 069 659	69 709 818
varav byggnader	67 772 919	69 633 077
varav mark	296 740	296 740

Från och med 2015 års bokslut skriver föreningen av på byggnader samt tidigare om- och tillbyggnader enligt en komponentindelad avskrivningsplan (K3).

Föreningen har byggt om bostadsrättslokal på Malmögatan 1 år 2017, genomfört stambyte och badrumsrenovering år 2020 (avskrivning 50 år), byggt ut passagesystem 2021 samt byte av entre och källardörrar 2022.

Pågående nyanläggning

	2025-08-31	2024-08-31
Vid årets början	-	-
Årets anskaffningar	1 056 875	
Vid årets slut	1 056 875	-

Avser renovering av källartrappor, beräknas färdigställas hösten 2025

Taxeringsvärden på fastigheter

Hustyp	Byggnad	Mark	Totalt
Hyreshus bostäder	109 000 000	41 000 000	150 000 000
Hyreshus lokaler	1 217 000	782 000	1 999 000
Summa	110 217 000	41 782 000	151 999 000

Not 7 Inventarier, verktyg och installationer

	2025-08-31	2024-08-31
Ingående ackumulerade anskaffningsvärden	1 369 583	1 045 893
Årets anskaffningar	26 283	352 490
Årets försäljningar/utrangeringar	-61 325	-28 800
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	1 334 541	1 369 583
Ingående ackumulerade avskrivningar	-553 984	-378 809
Årets avskrivningar	-167 396	-178 295
Årets försäljningar/utrangeringar	61 325	3 120
Utgående ackumulerade avskrivningar	-660 055	-553 984
Utgående redovisat värde	674 486	815 599

Årets anskaffning avser skärm.

Not 8 Andra långfristiga värdepappersinnehav

	2025-08-31	2024-08-31
Andel i HSB Nordvästra Skåne	500	500
Summa	500	500

Not 9 Övriga fordringar

	2025-08-31	2024-08-31
Skattekonto	75 302	87 691
Summa	75 302	87 691

Not 10 Övrig kortfristig placering

	2025-08-31	2024-08-31
Handelsbanken, placeringskonto	1 597 630	1 544 221
Summa	1 597 630	1 544 221

Not 11 Skulder till kreditinstitut

Långivare	Ränta	Bindning ränta	Bindning lån	2025-08-31	2024-08-31
Stadshypotek AB	3,85 %	2027-04-30	2027-04-30	6 550 000	6 750 000
Stadshypotek AB	2,97 %	2025-12-02	2025-12-02	8 150 000	8 600 000
Stadshypotek AB	2,47 %	2027-03-30	2027-03-30	8 750 000	8 950 000
Stadshypotek AB	0,90 %	2026-06-01	2026-06-01	8 800 000	9 000 000
Stadshypotek AB	2,73 %	2025-10-30	2025-10-30	8 600 000	9 050 000
Stadshypotek AB	1,14 %	2025-03-30	2025-03-30	-	9 150 000
Stadshypotek AB	3,20 %	2029-03-30	2029-03-30	4 350 000	-
Stadshypotek AB	3,10 %	2028-03-30	2028-03-30	4 350 000	-
Summa				49 550 000	51 500 000
varav kortfristig del				26 150 000	27 400 000
varav långfristig del				23 400 000	24 100 000

Beräknad amortering för nästa år och lån som förfaller inom ett år betraktas som kortfristiga skulder (enligt BFNAR 2012:1 Allmänna råd 4.7). Med nuvarande amorteringstakt är befintlig låneskuld 43 550 000 kr om fem år.

Ställda säkerheter till kreditinstitut

	2025-08-31	2024-08-31
Uttagna fastighetsinteckningar	59 300 000	59 300 000
Pantsatta	59 300 000	59 300 000

Not 12 Övriga skulder

	2025-08-31	2024-08-31
Personalens källskatt och sociala avgifter	28 994	28 329
Summa	28 994	28 329

Digitala underskrifter

Årsredovisningens innehåll blev klart 2025-12-10

Denna årsredovisning är digitalt signerad den dagen som framgår av våra signaturer

Helsingborg

Jan-Inge Ohlsson

Anne-Christine Jakobsson

Madlen Wikstrand

Cristina Medina Barrios Hemberg

Vår revisionsberättelse har lämnats den dag som framgår av våra underskrifter

Marc Albrecht
Av föreningen vald revisor

Anton Andersson
Av föreningen vald revisor

Thaha Osman
BoRevision AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Verifikat

Dokument-ID 09222115557564600817

Dokument

115 Malmgården årsredovisning utkast 2025.pdf
Huvuddokument
13 sidor
Startades 2025-12-10 14:01:15 CET (+0100) av HSB
Nordvästra Skåne E-signering (HNSE)
Färdigställt 2025-12-16 08:36:09 CET (+0100)

Initierare

HSB Nordvästra Skåne E-signering (HNSE)
HSB Nordvästra Skåne
e-signering@hsbnvs.se

Signerare

Jan-Inge Olsson (JO)
jan-ingeohlsson@live.se



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "JAN-
INGE OLSSON"
Signerade 2025-12-10 15:59:15 CET (+0100)

Anne-Christine Jakobsson (AJ)
chrisjacobsson@hotmail.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"ANNE-CHRISTINE JAKOBSSON"
Signerade 2025-12-10 14:57:35 CET (+0100)

Cristina Medina Barrios Hemberg (CMBH)
cristinamedin85@hotmail.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"Cristina Hemberg"
Signerade 2025-12-11 12:08:43 CET (+0100)

Madlen Wikstrand (MW)
madlen77@hotmail.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"MADLEN WIKSTRAND"
Signerade 2025-12-10 18:50:49 CET (+0100)



Verifikat

Dokument-ID 09222115557564600817

Anton Andersson (AA)
anton_wow@telia.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"ANTON ANDERSSON"
Signerade 2025-12-15 15:35:04 CET (+0100)

Marc Albrecht (MA)
marc.albrecht@husmanhagberg.se



Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"MARC ALBRECHT"
Signerade 2025-12-10 16:58:17 CET (+0100)

Thaha Osman (TO)
thaha.osman@borevision.se



Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"THAHA OSMAN"
Signerade 2025-12-16 08:36:09 CET (+0100)

Detta verifikat är utfärdat av Scrive. Se de dolda bilagorna för mer information/bevis om detta dokument. Använd en PDF-läsare som t ex Adobe Reader som kan visa dolda bilagor för att se bilagorna. Observera att om dokumentet skrivs ut kan inte integriteten i papperskopian bevisas enligt nedan och att en vanlig papperutskrift saknar innehållet i de dolda bilagorna. Den digitala signaturen (elektroniska förseglingen) säkerställer att integriteten av detta dokument, inklusive de dolda bilagorna, kan bevisas matematiskt och oberoende av Scrive. För er bekvämlighet tillhandahåller Scrive även en tjänst för att kontrollera dokumentets integritet automatiskt på: <https://scrive.com/verify>



REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i HSB Brf Malmgården i Helsingborg, org.nr. 743000-1029

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf Malmgården i Helsingborg 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 revisionssed i Sverige. Revisorernas ansvar enligt denna sed beskrivs närmare i avsnitten Revisorn utsedd av HSB Riksförbunds ansvar och Den föreningsvalda revisorns ansvar.

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

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

Styrelsens ansvar

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

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

Revisorn utsedd av HSB Riksförbunds ansvar

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

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

- identifierar och bedömer jag riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för mina uttalanden. Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- skaffar jag mig en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för min revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala mig om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar jag lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.

- drar jag en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Jag drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om jag drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste jag i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Mina slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att en förening inte längre kan fortsätta verksamheten.
- utvärderar jag den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

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

De föreningsvalda revisorernas ansvar

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



Rapport om andra krav enligt lagar, andra författningar samt stadgar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för HSB Brf Malmgården i Helsingborg för räkenskapsåret 2024-09-01--2025-08-31 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Vi tillstyrker att föreningsstämman disponerar resultatet enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Grund för uttalanden

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

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

Styrelsens ansvar

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

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

Revisorns ansvar

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

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

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

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

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

Helsingborg

Digitalt signerad av

Thaha Osman
BoRevision i Sverige AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Marc Albrecht
Av föreningen vald revisor

Anton Andersson
Av föreningen vald revisor



Verifikat

Dokument-ID 09222115557564601376

Dokument

RB Malmgården 2025.pdf

Huvuddokument

2 sidor

Startades 2025-12-10 14:04:34 CET (+0100) av HSB

Nordvästra Skåne E-signering (HNSE)

Färdigställt 2025-12-16 08:34:49 CET (+0100)

Initierare

HSB Nordvästra Skåne E-signering (HNSE)

HSB Nordvästra Skåne

e-signering@hsbnvs.se

Signerare

Anton Andersson (AA)

anton_wow@telia.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var

"ANTON ANDERSSON"

Signerade 2025-12-15 15:36:26 CET (+0100)

Marc Albrecht (MA)

marc.albrecht@husmanhagberg.se



Namnet som returnerades från svenskt BankID var

"MARC ALBRECHT"

Signerade 2025-12-10 16:51:15 CET (+0100)

Thaha Osman (TO)

thaha.osman@borevision.se



Namnet som returnerades från svenskt BankID var

"THAHA OSMAN"

Signerade 2025-12-16 08:34:49 CET (+0100)



Verifikat

Dokument-ID 09222115557564601376

Detta verifikat är utfärdat av Scrive. Se de dolda bilagorna för mer information/bevis om detta dokument. Använd en PDF-läsare som t ex Adobe Reader som kan visa dolda bilagor för att se bilagorna. Observera att om dokumentet skrivs ut kan inte integriteten i papperskopian bevisas enligt nedan och att en vanlig papperutskrift saknar innehållet i de dolda bilagorna. Den digitala signaturen (elektroniska förseglingen) säkerställer att integriteten av detta dokument, inklusive de dolda bilagorna, kan bevisas matematiskt och oberoende av Scrive. För er bekvämlighet tillhandahåller Scrive även en tjänst för att kontrollera dokumentets integritet automatiskt på: <https://scrive.com/verify>



ORDLISTA

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 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 överskott eller underskott. För en bostadsrättsförening gäller det inte att få så stort överskott som möjligt, utan istället att anpassa intäkterna till kostnaderna. Med andra ord ska årsavgifterna beräknas så att de täcker de kostnader som förväntas uppkomma och dessutom skapa utrymme för framtida underhåll. Föreningsstämman beslutar efter förslag från styrelsen hur resultatet (överskott eller eventuellt underskott) ska hanteras.

Avskrivningar

Avskrivningar representerar årets kostnad för nyttjandet av föreningens anläggningstillgångar, det vill säga byggnader och inventarier. 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 den ackumulerade avskrivningen, det vill säga den totala avskrivningen föreningen gjort under årens lopp på de byggnader och inventarier som föreningen äger.

Balansräkningen

Balansräkningen visar föreningens tillgångar (tillgångssidan) och hur dessa finansieras (skuldsidan). På tillgångssidan redovisas dels anläggningstillgångar såsom byggnader, mark och inventarier samt långfristiga placeringar, dels omsättningstillgångar såsom avgiftsfordringar, kortfristiga placeringar samt kassa och bank. 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 kort fristiga fordringar och vissa värdepapper samt kontanter (kassa) och banktillgodohavande.

Kassa och bank

Banktillgodohavanden och eventuell handkassa. En HSB-bostadsrättsförening har oftast sina likvida medel hos den regionala HSB-föreningen och då redovisas detta under övriga fordringar och i not till denna post.

Långfristiga skulder

Skulder som bostadsrättsföreningen ska betala först efter ett eller flera år, ofta enligt särskild amorteringsplan, till exempel fastighetslån.

Kortfristiga skulder

Skulder som förfaller till betalning inom ett år, till exempel skatteskulder och leverantörsskulder.

Fond för yttre underhåll

Enligt stadgarna för de flesta bostadsrättsföreningar ska styrelsen upprätta underhållsplan för föreningens hus. I enlighet med denna plan ska årliga reserveringar göras till fonden för yttre underhåll. Reserveringen sker genom omföring mellan fritt och bundet eget kapital och påverkar inte föreningens likvida medel.

Likviditet

Bostadsrättsföreningens förmåga att betala sina kortfristiga skulder (till exempel vatten, el, löner). 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.

[illegible]



HSB – där möjligheterna bor

Materialet är sammanställt av HSB Nordvästra Skåne