



Årsredovisning 2024 / 2025

HSB Bostadsrättsförening
Rådmannen i Malmö

MEMBER I HSB



HSB – där möjligheterna bor



Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Styrelsen för HSB Bostadsrättsförening Rådmannen i Malmö med säte i Malmö org.nr. 716406-9317 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 1981. Föreningens stadgar registrerades senast 2024-09-05.

Föreningen äger och förvaltar

Byggnader på fastigheter som upplåts med tomträtt i Malmö kommun:

Fastighet	Upplåts av	Avgäldsperiod	Nästa förnyelse	Nybyggnadsår byggnad
Munken 2	Malmö Kommun	10 år	2030-01-01	1912
Munken 3	Malmö Kommun	10 år	2030-01-01	1912

Totalt 2 objekt

Fastigheterna är fullvärdesförsäkrade i Länsförsäkringar Skåne. 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
28	lägenheter (upplåtna med bostadsrätt)	3 021
1	lokaler (hyresrätt)	53
Totalt 29 objekt		3 074

Föreningens lägenheter fördelas på: 6 st 2 rok, 7 st 3 rok, 11 st 4 rok, 4 st 5 rok.

Styrelsens sammansättning

Namn	Roll	Fr.o.m.
Lars Evert Delmar	Ordförande	2011-03-28
Patrik Sonander	Ledamot	2014-03-20
Jeanette Lindahl	Ledamot	2023-03-01
Martin Persson	Ledamot	2024-01-19
Jesper Dalgaard Hansen	Ledamot	2023-10-04
Kadrie Salja	Ledamot	2019-03-18
Christine Sterner	Suppleant	2023-03-01



I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är: Jeanette Lindahl, Jesper Dalgaard Hansen, Martin Persson, Christne Sterner.

Styrelsen har under året hållit 9 protokollförda styrelsemöten.

Firman tecknas två i förening av Lars Evert Delmar, Patrik Sonander, Jeanette Lindahl och Martin Persson.

Revisorer har varit: Eva Ekström, Gustav Larsson valda av föreningen, samt en av HSB Riksförbund utsedd revisor hos Borevision AB.

Valberedning har varit: Christofer Berg (sammankallande), Krister Nilsson samt Niclas Ekström, valda vid föreningsstämman.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2025-02-18. På stämman deltog 22 medlemmar varav 13 röstberättigade medlemmar.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Årsavgiften förändrades fr.o.m. 2025-01-01 med +4%.

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.

De senaste åren har föreningen gjort följande större underhållsåtgärder och investeringar i fastigheten.

Byte av värmepumpar
Omläggning av tak.
Renovering av stenbeläggningen på gården samt omläggning av rabattkanter
Nytt porttelefonssystem

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

Renovering av portarna
Målning av fönster

Medlemsinformation

Under året har 2 bostadsrätter överlåtits och 0 upplåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 48 och under året har det tillkommit 4 och avgått 3 medlemmar.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 49.

Anledningen till att medlemsantalet överstiger antalet bostadsrätter i föreningen är att mer än en medlem kan bo i samma lägenhet. HSB Malmö innehar även ett medlemskap i föreningen. Dock skall noteras att vid stämman har en bostadsrätt en röst oavsett antalet innehavare.

Flerårsöversikt

	2024/2025	2023/2024	2022/2023	2021/2022	2020/2021
Sparande, kr/kvm	157	168	110	128	145
Skuldsättning, kr/kvm	2 067	2 067	2 067	2 181	2 181
Skuldsättning bostadsrättsyta, kr/kvm	2 103	2 103	0	0	0
Räntekänslighet, %	3	3	3	3	3
Energikostnad, kr/kvm	240	237	198	201	199
Årsavgifter, kr/kvm	764	750	679	665	665
Årsavgifter/totala intäkter, %	95	95	0	0	0
Totala intäkter, kr/kvm	791	789	762	718	721
Nettoomsättning, tkr	2 433	2 404	2 179	2 126	2 056
Resultat efter finansiella poster, tkr	-443	102	-75	-200	-320
Soliditet, %	43	44	45	44	44

Definitioner nyckeltal

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Nettoomsättning i tkr: Föreningens nettoomsättning under räkenskapsåret.

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

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

Upplysningar vid förlust

Årets negativa resultat beror främst på stora kostnader för planerat underhåll som är av engångskaraktär.

Föreningens kassaflöde vid årets slut är positivt men de likvida medlen minskar med 5 611 kr.

Föreningens sparande till det framtida underhållet uppgår till 157 kr/m².

För att möta det ökade drifts- och räntekostnader samt höja sparandet till det framtida underhållet har styrelsen beslutat om att höja föreningens avgifter inför 2026 med 2 %

Styrelsen anser därmed att årets förlust inte påverkar föreningens möjlighet att finansiera sina framtida ekonomiska åtaganden.

Förändringar i eget kapital

	Belopp vid årets ingång	Disposition av föregående års resultat enligt stämman beslut	Förändring under året*	Belopp vid årets utgång
Bundet eget kapital				
Inbetalade insatser, kr	608 046	0	0	608 046
Kapitaltillskott/extra insats, kr	0	0	0	0
Upplåtelseavgifter, kr	438 054	0	0	438 054
Uppskrivningsfond, kr	0	0	0	0
Underhållsfond, kr	2 366 744	0	-455 827	1 910 917
S:a bundet eget kapital, kr	3 412 844	0	-455 827	2 957 017
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat, kr	2 004 398	101 511	455 827	2 561 736
Årets resultat, kr	101 511	-101 511	-442 916	-442 916
S:a ansamlad vinst/förlust, kr	2 105 909	0	12 911	2 118 820
S:a eget kapital, kr	5 518 753	0	-442 916	5 075 837

* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 46 000 kr samt ianspråktagande skett med 501 827 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	2 105 909
Årets resultat, kr	-442 916
Reservation till underhållsfond, kr	-46 000
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	501 827
Summa till föreningsstämmans förfogande, kr	2 118 820

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Styrelsens förslag gällande extra reservation till underhållsfond, kr	-0
Balanseras i ny räkning, kr	2 118 820

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	2 432 619	2 421 463
Övriga rörelseintäkter	Not 3	60	0
Summa Rörelseintäkter		2 432 679	2 421 463
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 4	-2 223 230	-1 703 755
Övriga externa kostnader	Not 5	-75 794	-62 912
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		-424 101	-414 440
Summa Rörelsekostnader		-2 723 125	-2 181 107
Rörelseresultat		-290 446	240 356
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		87 372	104 836
Räntekostnader och liknande resultatposter		-239 843	-243 681
Summa Finansiella poster		-152 471	-138 845
Resultat efter finansiella poster		-442 916	101 511
Resultat före skatt		-442 916	101 511
Årets resultat		-442 916	101 511

Balansräkning

2025-08-31

2024-08-31

Tillgångar

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och mark	Not 6	7 813 945	8 238 046
<i>Summa Materiella anläggningstillgångar</i>		7 813 945	8 238 046

Finansiella anläggningstillgångar

Andra långfristiga värdepappersinnehav		500	500
<i>Summa Finansiella anläggningstillgångar</i>		500	500

Summa Anläggningstillgångar

7 814 445 **8 238 546**

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

Kundfordringar		1 470	1 443
Aktuell skattefordran		1 606	0
Övriga kortfristiga fordringar	Not 7	653 212	658 851
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 8	303 789	325 466
<i>Summa Kortfristiga fordringar</i>		960 078	985 760

Kortfristiga placeringar

Övriga kortfristiga placeringar	Not 9	3 000 000	3 000 000
<i>Summa Kortfristiga placeringar</i>		3 000 000	3 000 000

Summa Omsättningstillgångar

3 960 078 **3 985 760**

Summa Tillgångar

11 774 523 **12 224 306**

Balansräkning

2025-08-31

2024-08-31

Eget kapital och skulder

Eget kapital

Bundet eget kapital

Medlemsinsatser	1 046 100	1 046 100
Fond för yttre underhåll	1 910 917	2 366 744
Summa Bundet eget kapital	2 957 017	3 412 844

Fritt eget kapital

Balanserat resultat	2 561 736	2 004 398
Årets resultat	-442 916	101 511
Summa Fritt eget kapital	2 118 820	2 105 909

Summa Eget kapital

5 075 837 **5 518 753**

Skulder

Kortfristiga skulder

Övriga kortfristiga skulder till kreditinstitut	Not 10	6 353 918	6 353 918
Leverantörsskulder		60 389	53 813
Skatteskulder		5 396	5 086
Övriga kortfristiga skulder		0	248
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 11	278 983	292 487
Summa Kortfristiga skulder		6 698 686	6 705 553

Summa Skulder

6 698 686 **6 705 553**

Summa Eget kapital och skulder

11 774 523 **12 224 306**

Kassaflödesanalys

	2024-09-01 2025-08-31	2023-09-01 2024-08-31
Kassaflöde från den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	-290 446	240 356
<i>Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet</i>		
Avskrivningar	424 101	414 440
<i>Summa Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet</i>	424 101	414 440
Erhållen ränta	110 934	71 097
Erlagd ränta	-246 842	-238 209
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	-2 254	487 685
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning (-) /minskning (+) av rörelsefordringar	-3 490	-37 813
Ökning (+) /minskning (-) av rörelseskulder	133	10 761
<i>Summa Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>	-3 358	-27 052
Kassaflöde från den löpande verksamheten	-5 611	460 633
Kassaflöde från investeringsverksamheten		
Förvärv/avyttring av materiella anläggningstillgångar	0	-905 120
Summa Kassaflöde från investeringsverksamheten	0	-905 120
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		
Ökning (+) /minskning (-) av skuld till kreditinstitut	0	1
Summa Kassaflöde från finansieringsverksamheten	0	1
Årets kassaflöde	-5 611	-444 487
Likvida medel vid årets början	3 655 058	4 099 544
Likvida medel vid årets slut	3 649 446	3 655 058

Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

Regelverk för årsredovisningar

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

Redovisningsvaluta

Belopp anges i svenska kronor om inget annat anges.

Allmänna värderingsprinciper

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

Avskrivning på materiella anläggningstillgångar

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

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

Nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar tillgångar

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

Fond för yttre underhåll

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

Klassificering av lång- och kortfristig skuld till kreditinstitut

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

Beskattning

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

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

gällande skatteregler.

Föreningens taxerade underskott uppgick vid årets slut till	5 312 899 kr
Förändring jämfört med föregående år	0 tkr

Kassaflödesanalys

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

Not 2	Nettoomsättning	2024-09-01 2025-08-31	2023-09-01 2024-08-31
	<i>Nettoomsättning*</i>		
	Årsavgifter bostäder andelstalsfördelad	2 149 976	2 094 144
	Årsavgifter bostäder förbrukningsbaserad	101 169	154 880
	Årsavgifter bostäder informationsöverföring	56 784	56 784
	Hyror lokaler	100 756	97 676
	Hyror garage och parkeringsplatser	0	0
	Hyror förbrukningsbaserad	6 948	7 093
	Hyror övrigt	0	0
	Övriga primära intäkter	16 986	10 886
	<i>Summa Nettoomsättning*</i>	2 432 619	2 421 463
	<i>Summa</i>	0	0
	<i>Summa Nettoomsättning</i>	2 432 619	2 421 463

* I föreningens årsavgifter ingår bostadsrätters kostnader för värme, el, vatten, sophantering, abonnemang för tv och bredband.

Not 3	Övriga rörelseintäkter	2024-09-01 2025-08-31	2023-09-01 2024-08-31
	<i>Övriga rörelseintäkter</i>		
	Övriga sekundära intäkter	60	0
	<i>Summa Övriga rörelseintäkter</i>	60	0

Not 4	Driftskostnader	2024-09-01 2025-08-31	2023-09-01 2024-08-31
	<i>Driftskostnader</i>		
	Fastighetsskötsel, lokalvård och samfälligheter	-135 516	-128 785
	Snö och halk-bekämpning	0	-1 906
	Reparationer	-86 792	-87 720
	Planerat underhåll	-501 828	0
	Försäkringsskador	-2 981	0
	El	-190 315	-192 344
	Uppvärmning	-447 315	-439 859
	Vatten	-99 817	-94 916
	Sophämtning	-20 462	-30 794
	Fastighetsförsäkring	-41 403	-39 134
	Kabel-TV och bredband	-56 964	-48 620
	Fastighetsskatt och fastighetsavgift	-56 042	-53 560
	Förvaltningsavtalskostnader	-80 031	-74 494
	Tomträttsavgäld	-503 766	-503 766
	Övriga driftkostnader	0	-7 856
	<i>Summa Driftskostnader</i>	-2 223 230	-1 703 755
Not 5	Övriga externa kostnader	2024-09-01 2025-08-31	2023-09-01 2024-08-31
	<i>Övriga externa kostnader</i>		
	Administrationskostnader	-24 268	-13 982
	Extern revision	-15 525	-12 350
	Medlemsavgifter	-12 035	-12 035
	Föreningsverksamhet	-24 206	-21 145
	Övriga förvaltningskostnader	240	-3 400
	<i>Summa Övriga externa kostnader</i>	-75 794	-62 912

Not 6	Byggnader och mark	2025-08-31	2024-08-31
	<i>Akkumulerade anskaffningsvärden</i>		
	Ingående anskaffningsvärde byggnader	14 865 282	13 949 004
	Årets investeringar	0	916 278
	Summa Akkumulerade anskaffningsvärden	14 865 282	14 865 282
	<i>Akkumulerade avskrivningar</i>		
	Ingående avskrivningar	-6 627 236	-6 212 795
	Årets avskrivningar	-424 101	-414 440
	Summa Akkumulerade avskrivningar	-7 051 337	-6 627 236
	<i>Utgående redovisat värde</i>	7 813 945	8 238 046
	<i>Taxeringsvärde</i>	<i>2025-08-31</i>	<i>2024-08-31</i>
	Taxeringsvärde byggnad - bostäder	46 000 000	36 000 000
	Taxeringsvärde byggnad - lokaler	560 000	524 000
	Taxeringsvärde mark - bostäder	44 000 000	47 000 000
	Taxeringsvärde mark - lokaler	217 000	268 000
	Summa	90 777 000	83 792 000
	<i>Ställda säkerheter</i>	<i>2025-08-31</i>	<i>2024-08-31</i>
	Fastighetsinteckning	9 761 000	9 761 000
	Varav i eget förvar	0	0
	Ställda säkerheter	9 761 000	9 761 000
Not 7	Övriga kortfristiga fordringar	2025-08-31	2024-08-31
	<i>Övriga fordringar</i>		
	Avräkningskonto HSB	649 446	655 058
	Övriga fordringar	3 766	3 793
	Summa Övriga fordringar	653 212	658 851
Not 8	Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	2025-08-31	2024-08-31
	<i>Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</i>		
	Upplupna ränteintäkter	70 939	94 500
	Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	232 850	230 966
	Summa Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	303 789	325 466

Not 9 Övriga kortfristiga placeringar **2025-08-31** **2024-08-31***Övriga kortfristiga placeringar*

Placeringar HSB	3 000 000	3 000 000
<i>Summa Övriga kortfristiga placeringar</i>	3 000 000	3 000 000

Not 10 Övriga kortfristiga skulder till kreditinstitut **2025-08-31**

<i>Låneinstitut</i>	<i>Räntesats</i>	<i>Konv.datum</i>	<i>Belopp</i>	<i>Nästa års amortering</i>
Handelsbanken	2,63%	2026-06-30	2 853 918	0
Handelsbanken	3,01%	2026-03-02	3 500 000	0
			6 353 918	0

Nästa års amortering av långfristig skuld	0
Lån som ska konverteras inom ett år	6 353 918
Kortfristig del	6 353 918

Not 11 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter **2025-08-31** **2024-08-31***Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter*

Förutbetalda hyror och avgifter	184 447	193 549
Upplupna räntekostnader	38 813	45 812
Övriga upplupna kostnader	55 723	53 126
<i>Summa Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</i>	278 983	292 487

Styrelsen har godkänt årsredovisningen den 26 november 2025.

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.

Lars Evert Delmar
Ordförande

Kadrie Salja

Jesper Dalgaard Hansen

Jeanette Lindahl

Patrik Sonander

Martin Persson

Vår revisionsberättelse har lämnats

Gustav Larsson
Av föreningen vald revisor

Eva Ekström
Av föreningen vald revisor

Valon Gashi
BoRevision
Av HSB riksförbund utsedd revisor

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i HSB Brf Rådmannen i Malmö, org.nr. 716406-9317

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf Rådmannen 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 31a 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 Rådsmannen 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 revisionsssed 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 revisionsssed 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 revisionsssed 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

Eva Ekström
Av föreningen vald revisor

Gustav Larsson
Av föreningen vald revisor



Årsredovisning 2024 / 2025

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

Lars Evert Delmar

Ordförande

E-signerade med BankID: 2025-11-26 kl. 10:58:15



Kadrie Persson Salja

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-12-04 kl. 15:20:40



Jesper Dalgaard Hansen

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-12-04 kl. 12:36:28



Jeanette Lindahl

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-12-04 kl. 09:55:20



Patrik Sonander

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-11-25 kl. 22:08:13



Martin Persson

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-12-04 kl. 08:15:21



Gustav Larsson

Revisor

E-signerade med BankID: 2025-12-04 kl. 15:26:24



Eva Ekström

Revisor

E-signerade med BankID: 2025-12-04 kl. 18:27:39



Valon Gashi

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2025-12-05 kl. 12:37:52



Revisionsberättelse 2024 / 2025

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

Gustav Larsson

Revisor

E-signerade med BankID: 2025-12-04 kl. 15:28:52



Eva Ekström

Revisor

E-signerade med BankID: 2025-12-04 kl. 18:30:29



Valon Gashi

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2025-12-05 kl. 12:34:17



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.