

HSB Brf Per Albins Hem i Malmö

Årsredovisning 2025



HSB – där möjligheterna bor

HSB Bostadsrättsförening Per Albins Hem i Malmö

Org.nr: 746000-5569

Årsredovisning 2025

Räkenskapsåret 2025-01-01 - 2025-12-31

Innehållsförteckning	Sida
Förvaltningsberättelse	2
Resultaträkning	11
Balansräkning	12
Kassaflödesanalys	14
Noter	15
Underskrifter	21

Förvaltningsberättelse

Styrelsen för HSB Bostadsrättsförening Per Albins Hem i Malmö, 746000-5569, med säte i Malmö, får härmed upprätta årsredovisning för 2025-01-01 - 2025-12-31. Om inte annat särskilt anges, redovisas alla belopp i hela kronor.

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningens ändamål

Bostadsrättsföreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter för permanent boende och lokaler åt medlemmarna för nyttjande utan tidsbegränsning. Vidare har bostadsrättsföreningen till ändamål att främja studie- och fritidsverksamhet inom bostadsrättsföreningen samt för att stärka gemenskapen och tillgodose gemensamma intressen och behov, främja serviceverksamhet och tillgänglighet med anknytning till boendet. Bostadsrättsföreningen ska i all verksamhet värna om miljön genom att verka för en långsiktig hållbar utveckling.

Bostadsrättsföreningen registrerades 1963-08-31. Föreningens nuvarande stadgar registrerades 2024-05-23 hos Bolagsverket.

Då föreningens verksamhet till klart övervägande del består i att åt sina medlemmar tillhandahålla bostäder i byggnader som ägs av föreningen beskattas föreningen som ett privatbostadsföretag.

Föreningen har del i gemensamhetsanläggningen Malmö Hyllie ga:54. Gemensamhetsanläggningen Malmö Hyllie ga:54s ändamål är att förvalta centralanläggning med inkoppling till kabel-tv nät.

Styrelse

Ordförande	Johnny Hellberg	2026
Ledamot	Bitá Namavar	2026
Ledamot	Marie-Anne Booth	2027 (Studie- och fritidsorganisatör)
Sekreterare	Liselotte Persson	2026 (Sekreterare)
Ledamot	Mårten Björk	2027
Ledamot	Lena Nordblad Ström	2027 (Vice ordförande)
Ledamot	Jennifer Granat	2026 (Utsedd av HSB)
Suppleant	Tove Lind	2027
Suppleant	Mikael Mastborn	2026

Vald t.o.m. föreningsstämman

Revisorer

Auktoriserad revisor	Erik Mauritzson, Ernst & Young AB
Förtroendevald revisor	Britt-Inger Jönsson
Förtroendevald revisor	Karin Persson
Revisorssuppleant	Helen Persson

Valberedning

Valberedningen har bestått av Mikael Burko, sammankallande, samt Bengt Eriksson och Jan-Åke Hansson.

Representanter i HSB-fullmäktige

Ledamöter: Mårten Björk, Johnny Hellberg, Liselotte Persson, Lena Nordblad Ström
Suppleanter: Marie-Anne Booth, Tove Lind, Mikael Mastborn, Bitu Namavar.

Förvaltare

Tjänsten utförs på entreprenad av Bredablick Förvaltning genom David Widell Kembro.

Personal

1 Bitr. Förvaltare, 4 vaktmästare

Firmateckning

Föreningens firma tecknas förutom av styrelsen i sin helhet av styrelsens ledamöter, två i förening av Marie-Anne Booth, Johnny Hellberg, Liselotte Persson, Lena Nordblad Ström.

Fastighetsuppgifter

Föreningen äger fastigheterna Malmö Statsmannen 1, Statsmannen 2, Statsmannen 3, Statsmannen 4, Statsmannen 5, Statsmannen 6, Statsmannen 7 och Ombudsmannen 1 i Malmö stad med därpå uppförda byggnader med 692 lägenheter och 14 lokaler. Byggnaderna är uppförda 1965 resp 1966. Fastigheternas adresser är Kulladalsgatan 4-30 samt Kulladalstorget 1-9.

Föreningen upplåter 692 lägenheter och 2 lokaler med bostadsrätt samt 1 övernattningslägenhet, 12 lokaler, 397 garageplatser och 210 parkeringsplatser med hyresrätt.

Lägenhetsfördelning

1 rok	2 rok	3 rok	4 rok
17	199	380	96

Total tomtarea:	72 320	kvm
Total bostadsarea:	53 696	kvm
- varav bostadsrättsarea:	53 696	kvm
Total lokalarea:	2 371	kvm
Total garagearea:	9 867	kvm

Lokaler

Lokalhyresgäster	Yta (kvm)	Kontraktslängd	Avtalstid
Banafsha Sahebe Zai	105		2026-12-31
Husföretagen i Sverige AB	105		2027-01-31
Telia Roof Infra AB	Mast		2029-08-31
Cashbox Hotel Services	10		2026-09-30
Unga Örnar	70		2026-09-30
Net4Mobility HB	Mast		2027-03-31

Fastighetens energideklaration är utförd 2019-03-04.



Fastighetsinformation

Försäkring

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Länsförsäkringar.

I försäkringen ingår ansvarsförsäkring för styrelsen samt kollektivt bostadsrättstillägg för medlemmarna.

Förvaltning och väsentliga avtal

Bredblick förvaltning har biträtt styrelsen med föreningens ekonomiska och tekniska förvaltning enligt tecknade avtal.

Avtal	Leverantör
Kabel-TV	Tele2
Bredband	Bredband2
Städning	Magasin Clean i Sverige AB
Avfallshantering	Stena Recycling samt VA Syd
Elavtal avseende volym	Vattenfall samt Fortum
Fjärrvärme	E.ON
Jour	Security Assistance Syd
Mätning El	El System
SBA (Systematiskt Brandskyddsarbete)	Security Assistance Syd
Skadedjursbekämpning	Anticimex
Serviceavtal hissar	Cibes Kalea Sverige
Serviceavtal portar	SBH Portservice
Serviceavtal värme	VVS-Installatören i Malmö
Serviceavtal ventilation	VEAB Malmö
Serviceavtal mattor	Elis Textil Service
Serviceavtal tvättmaskiner	Electrolux Professional
Serviceavtal larm, kamera, passage	NUVA Gruppen

Reparationer och Underhåll

Årets reparationer och underhåll

Föreningen har under räkenskapsåret utfört reparationer för 1 433 398 kr (2 348 989 kr 2024) och planerat underhåll för 570 358 kr (1 253 341 kr 2024). Reparationskostnader respektive underhållskostnader specificeras närmare i not 4 resp not 5 till resultaträkningen.

Underhållsplan och kommande års underhåll

Styrelsen följer en underhållsplan som upprättades 2023 av Cofactor. Underhållsplanen sträcker sig över 50 år. Enligt av styrelsen antagen underhållsplan avsätts det 8 974 000 kr under räkenskapsåret för kommande års underhåll, detta motsvarar 136 kr per kvm.

Föreningen följer K3-regelverket vilket innebär att större investeringar aktiveras på balansräkningen och belastar föreningen genom årliga avskrivningar medan de delar som inte bedöms aktiverbara avsätts till underhållsfonden. Enligt av styrelsen antagen underhållsplan uppgår det totala genomsnittliga långsiktiga investerings- och underhållsbehovet till 17 183 000 kr, detta motsvarar 308 kr per kvm.



Tidigare utfört underhåll	År
Byggnation Miljöhus	2003
Plåtbeklädnad låghusens gavlar	2007
Total källarrenovering	2008-2009
Fönsterrenovering	2008-2013
Skyddsrumrenovering	2009
Omfogning tegelfasader, låghusen	2011-2012
Ny ventilation i garage	2011
Markarbete låghusen ink ny belysning	2012
Byte elstammar	2013
Ombyggnad av värmesystem, nya radiatorer	2013-2016
Förnyelseprojekt av lekplatser Kulladalsgatan 30 och 24	2024
Fläktbyte vindar i 8-våningshusen	2015-2016
Utemiljö, nya bommar, grillar, papperskorgar mm.	2016
Postboxar, belysningsarmaturer inne/ute, OVK, förnyelse miljöhus	2017
Vindar, brandskydd, fastighetsel	2018
El, belysning- vindar och källare	2019
Värmecentral garage	2019
Fasadkompletteringar	2019
Hissar	2019-2020
Markkompletteringar, cykelställ, pergola vid grillplatser	2020
Garage - Elcentral, rengöring, målning av trapphus	2021
Markkompletteringar	2021
Tvätt- och torkutrustning	2021
Gymrenovering	2021
Avloppsstammar (relining)	2020-2023
Mätare IMD El	2023
Laddplatser för elbilar	2023
Porttelefoner, styrsystem	2023
Framtida underhåll och investeringar	
Nedan följer större åtgärder som är planerade de kommande 10 åren.	
Tappvattenstammar	2025-2028
Tvätt- och torkutrustning	2025-2029
Fasader, balkongfasader höghus	2027-2029
Värmeanläggning	2027-2029
Lek och ytegy	2027-2028
Markkompletteringar samt förnyelse av växtlighet	2028
Yttertak	2028-2029
Fönster	2028-2030

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Allmänt

Föreningen har under året hållit ordinarie föreningsstämma den 2025-05-19. Styrelsen har under året hållit 13 protokollförda sammanträden.

Styrelsens ord

Styrelsen

Vid föregående årsstämma lämnade två ledamöter styrelsearbetet: Leif Östnell, ordförande, och Miriam Harivandi, ledamot. Vi riktar ett stort tack till er båda för era betydande insatser under era år i styrelsen. Vi önskar er all lycka i framtida uppdrag och hoppas att ni får möjlighet att njuta av den 'extratid' som nu frigörs. Vi vill även hälsa Tove Lind varmt välkommen till styrelsen. Med sin kompetens och sina glada, pigga infall bidrar hon positivt och stärker styrelsearbetet.

Under hösten lämnade Bengt Skånhamre uppdraget som HSB-ledamot i vår styrelse. Jennifer Granath från HSB Malmö tog över rollen. Vi tackar Bengt för hans värdefulla erfarenhet, kompetens och visdom som skapat trygghet för styrelsen. Samtidigt önskar vi Jennifer varmt välkommen och hoppas att hon snabbt finner sig till rätta.

Styrelsen har under året haft 13 protokollförda möten, genomfört bokslutsmöte, budgetmöte, årsmöte och konstituerande möten. Därutöver har två planeringsmöten hållits. Dessa har bland annat behandlat den framtida organisationen för förvaltning och styrelse samt genomgång och avstämning av tappvattenstambytet.

Vi har även haft ej protokollförda möten med valberedningen och revisorsgruppen, något som uppskattats av samtliga parter. Båda grupperna har under året gjort mycket goda insatser, vilket bidrar till en välfungerande styrelse och god kontroll på föreningens ekonomiska status.

Föreningen har varit representerad på HSB Malmös årsstämma, där ett av huvudärendena gällde en föreslagen fusion mellan HSB Malmö och HSB Göteborg. Stämman röstade nej till detta.

Det administrativa arbetet inom styrelsen och förvaltningen har under året hanterats och reviderats. Vissa delar fortsätter även in i det nya verksamhetsåret.

Styrelsen har deltagit i utbildningar kring krisplaner för bostadsrättsföreningar, samt diverse webinarier och HSB-relaterade utbildningar om styrelsearbete.

Året avslutades med ett uppskattat julbord för styrelsen, förvaltningen och övriga förtroendevalda. Styrelsen har inom sig etablerat en förvaltningsgrupp som sammanställer underlag inför styrelsemöten och håller löpande möten för att underlätta förvaltningsarbetet och driften av föreningens fastigheter. Gruppen består av ekonomisk och teknisk förvaltare, biträdande förvaltare, ordförande och vice ordförande.

Styrelsen arbetar intensivt och nära tillsammans med förvaltningen för att driftsäkra verksamheten inför framtiden. Arbetet innebär även nära samarbete med myndigheter, närliggande verksamheter och våra medlemmar för att säkerställa en trygg, säker och långsiktigt hållbar boendemiljö för alla i föreningen.

Under året har styrelsen enligt delegation från föreningsstämman 2024 sponsrat barn- och ungdomsverksamheten i Kulladals FF med 20 000 kr samt barn- och ungdomsverksamheten i Kulladals Bangolfklubb med 10 000 kr.

Förvaltningen

Rutiner och blanketter för tillsyn vid överlåtelse, andrahandsuthyrning, renovering samt störningsärenden har uppdaterats och testas under året. Arbetet fortsätter under 2026.

Vi undersöker även hur förvaltningsorganisationen kan utvecklas efter testperioden med förvaltarresurs på heltid under gångna året. Syftet är att skapa utrymme för ökad kontroll och administration som krävs efter stadgeändringarna och förändringar i bland annat bostadsrättslagen.

Testperioden visade att en teknisk förvaltare på heltid krävs och detta är budgeterat för 2026. Därtill kan en administrativ resurs på halvtid behövas, utreds under 2026.

Hanteringen av renoveringsansökningar, tillsynen, andrahandsuthyrningar med mera kräver nu en betydligt större insats för att säkerställa fullgott förvaltningsansvar.

Avtal för textilåtervinning har tecknats och kärll finns nu vid elektronikavfallsbyggnaden.

Underhållsplanen och energisystemet har uppdaterats och arbetet fortsätter under 2026.

Projekt under året

Tappvattenstambytet har varit fokus under året. Representanter från styrelsen, projektledare, bygglidare och entreprenör har haft regelbundna bygg och ekonomimöten under året.

Tidplanen har påverkats av tillkommande arbeten, bristande tillgång till lägenheter samt renoveringar som utförts trots avslag på ansökan, vilket orsakat fördröjningar. Dessa situationer har dock lösts på ett bra sätt.

Nya kallvattenserviser har installerats mellan husen 24 till 22 och 20 samt 26, för att så långt det är möjligt säkerställa driftsäkerhet och vattenkvalitet i de nya stammarna. Genom att samtidigt ta bort VVC drivna element och handduktorkar så minimeras risken för legionella utbrott i våra anläggningar.

Förberedelser för energiåtervinning och framtida solcellsinstallationer har genomförts i höghusen parallellt med röarbetet

Passage-, kamera- och tvättstugesystem

Aptus taggsystem har uppdaterats och kameraövervakningen har moderniserats. Nya switchar med högre säkerhet har installerats.

Tvättstugorna har påbörjat sin uppgradering samt så bytts även doseringssystemet, allt levereras av Electrolux. Detta förväntas ge högre driftsäkerhet, spara energi, vatten, tvätt och sköljmedel.

Lekplatser och lokaler

Arbete har påbörjats för att se över och eventuellt uppdatera lekplatser och andra ytor i området. Detta kommer att följas av offertinsamling under 2026 för att få med i budgetarbetet.

Café i lokal 7

Under hösten så togs det initiativ till att undersöka och förbereda uppstart av café i vår föreningslokal på Kulladalstorget nr 7. Kontakt med miljöförvaltningen samt våra jurister på PHM för att förbereda och starta upp verksamheten på prov under Q1 2026.

Lokal 9 har utretts och behöver få ventilation, el och väggar uppgraderade detta arbete är påbörjat. En tidigare intressent drog sig ur av ekonomiska skäl. Föreningen överväger nu att samla förvaltning och styrelse i lokalen för effektivare arbetsflöden. Vakanta lokaler kommer att annonseras ut genom föreningens hemsida samt via styrelsens interna informationsutskick.

Studie- och fritidsverksamheten

Under året har styrelsen fortlöpande behandlat frågor rörande studie- och fritidsverksamheten. Nya styrelseledamöter har uppmanats att genomgå relevanta utbildningar via HSB:s utbildningsutbud.

Föreningen har arrangerat ett flertal uppskattade aktiviteter som främjat social samhörighet och trivsel med god uppslutning. Bland årets återkommande inslag fanns Gårdsturnén med Linda och Lars som med musikunderhållning snöfall invigde julen vid första advent. Det har genomförts bangolfaktiviteter, allsångskväll vid boulebanan samt vinprovningar i föreningslokalen. Kulladals Fotbollsförening har dessutom vid två tillfällen erbjudit föreningens

medlemmar möjlighet att närvara vid matcher.

Planerade bussresor, bland annat till Bakken i Danmark, kunde inte genomföras på grund av lågt deltagarantal. Däremot genomfördes resa till Sundspärlan för show med Eva Rydbergs ensemble - succé, resor till Ullared och Tyskland med goda resultat och nöjda deltagare. Föreningens lokaler har även nyttjats för återkommande aktiviteter såsom canasta, lättgymna, yoga samt prova-på-tillfällen i bordtennis.

Styrelsen riktar ett varmt tack till Marie-Anne Booth och till alla medlemmar som engagerat sig och deltagit i verksamheten under året. Medlemmar uppmuntras att inkomma med förslag på framtida aktiviteter som kan stärka den sociala och kulturella gemenskapen i föreningen.

Medlemsinformation

Överlåtelser

Under året har 50 överlåtelser av bostadsrätter skett (fg år skedde 51 överlåtelser).

Beviljade andrahandsuthyrningar 2025-12-31: 7 st (antal andrahandsuthyrningar 2024-12-31: 8 st).

Överlåtelse- och pantsättningsavgifter tas ut enligt föreningens stadgar. Överlåtelseavgift betalas av köpare samt pantsättningsavgift av pantsättare.

Medlemmar

Vid årets ingång hade föreningen 908 medlemmar.

71 tillkommande medlemmar under räkenskapsåret.

64 avgående medlemmar under räkenskapsåret.

Vid årets utgång hade föreningen 915 medlemmar.

Anledningen till att antalet medlemmar kan överstiga antalet bostadsrätter är att mer än en medlem kan bo i samma lägenhet. Även HSB Malmö innehar ett medlemskap i föreningen. Dock skall noteras att vid föreningstämman har en bostadsrätt endast en röst oavsett antalet innehavare.

Årsavgifter

Föreningen förändrade årsavgifterna senast den 2026-01-01 då avgifterna höjdes med 3 %.

I årsavgiften ingår värme, vatten, tv, bredband, bostadsrättstillägg samt tvätt- och sköljmedel.

Föreningen har avläsning av el vilket debiteras respektive objekt efter förbrukning.



Flerårsöversikt

	2025	2024	2023	2022
Rörelsens intäkter, tkr	50 202	48 622	47 790	42 243
Resultat efter finansiella poster, tkr	9 160	7 803	5 801	5 359
Förändring av underhållsfond, tkr	8 404	7 721	-1 476	12 608
Resultat efter fondförändringar, tkr	756	82	7 277	-7 249
Sparande kr/kvm	249	243	245	185
Soliditet, (%)	44	41	38	35
Årsavgift kr/kvm upplåten med bostadsrätt	853	803	795	685
Årsavgifternas andel i % av tot. rörelseintäkter (%)	92	89	90	93
Grundårsavgift bostadsrätter kr/kvm	818	795	738	685
Lokalhyra kr/kvm	189	280	392	312
Driftkostnad kr/kvm	351	324	344	328
Energikostnad kr/kvm	216	205	208	186
Ränta kr/kvm	43	40	39	22
Avsättning till underhållsfond kr/kvm	136	136	26	225
Skuldsättning kr/kvm	1 468	1 550	1 681	1 705
Skuldsättning kr/kvm upplåten med bostadsrätt	1 788	1 888	1 910	1 938
Räntekänslighet (%)	2	2	2	3
Snittränta (%)	2.93	2.59	2.33	1.3

Nyckeltal är beräknade enligt vägledning BFNAR 2023:1.

Årsavgiftsnivå för bostadsrätter i kr/kvm har bostadsrättsarean som beräkningsgrund. Driftkostnad i kr/kvm, energikostnad i kr/kvm, ränta i kr/kvm, avsättning till underhållsfond i kr/kvm samt skuldsättning kr/kvm har fastighetens totala area som beräkningsgrund.

Sparande anger överskott efter återläggning av avskrivningar, årets underhåll samt övriga justeringar och visar årets likviditetsöverskott före amorteringar och har fastighetens totala area som beräkningsgrund.

Soliditet anger hur stor andel av tillgångarna som är finansierade med eget kapital, dvs eget kapital dividerat med balansomslutning.

Energikostnad anger total kostnad för el, värme samt VA) Föreningen har gemensamt inköp av el till medlemmar och hyresgäster.

Räntekänslighet anger hur årsavgifterna påverkas av en räntehöjning på en (1 %) procentenhet, dvs en procent av total låneskuld dividerat med årsavgiften.



Förändringar i eget kapital

	Medlemsinsatser	Underhållsfond	Balanserat resultat	Årets resultat
Vid årets början	5 835 505	23 517 869	39 934 870	7 802 961
Disposition enligt föreningsstämma			7 802 961	-7 802 961
Avsättning till underhållsfond		8 974 000	-8 974 000	
Anspråktagande av underhållsfond		-570 358	570 358	
Balanseras i ny räkning				
Årets resultat				9 159 525
Vid årets slut	5 835 505	31 921 511	39 334 189	9 159 525

Till föreningsstämmans förfogande finns följande medel (kr)

Balanserat resultat	47 737 830
Årets resultat före fondförändring	9 159 525
Årets avsättning till underhållsfond enligt underhållsplan	-8 974 000
Anspråktagande av underhållsfond	570 358
Summa över/underskott	48 493 713

Styrelsen föreslår följande disposition till föreningsstämman:

Balanseras i ny räkning	48 493 713
Totalt	48 493 713

Vad beträffar föreningens resultat och ställning i övrigt, hänvisas till efterföljande resultat- och balansräkning med tillhörande bokslutskommentarer.



Resultaträkning

1 januari - 31 december

	Not	2025	2024
RÖRELSEINTÄKTER			
Årsavgifter och hyror	2	46 786 375	45 538 051
Övriga rörelseintäkter	3	3 415 959	3 083 713
Summa rörelseintäkter		50 202 334	48 621 764
RÖRELSEKOSTNADER			
Reparationer	4	-1 433 398	-2 348 989
Planerat underhåll	5	-570 358	-1 253 341
Driftskostnader	6	-23 136 267	-21 342 679
Övriga kostnader	7	-1 941 199	-2 189 110
Personalkostnader	8	-4 590 223	-4 332 855
Avskrivning av anläggningstillgångar	9	-6 729 757	-6 984 251
Summa rörelsekostnader		-38 401 202	-38 451 225
RÖRELSERESULTAT		11 801 132	10 170 539
FINANSIELLA POSTER			
Ränteintäkter		194 808	279 918
Räntekostnader		-2 836 415	-2 647 496
Summa finansiella poster		-2 641 607	-2 367 578
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		9 159 525	7 802 961
RESULTAT FÖRE SKATT		9 159 525	7 802 961
ÅRETS RESULTAT		9 159 525	7 802 961



Balansräkning

TILLGÅNGAR	Not	2025-12-31	2024-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	10, 11	151 013 516	157 245 333
Inventarier, verktyg och installationer	12	3 028 095	2 859 253
Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar	10	25 186 737	1 023 834
Summa materiella anläggningstillgångar		179 228 348	161 128 420
Finansiella anläggningstillgångar			
Övriga finansiella instrument		1 949	1 894
Summa finansiella anläggningstillgångar		1 949	1 894
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		179 230 297	161 130 314
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Övriga fordringar		643 871	617 824
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	13	2 105 152	2 303 139
Kundfordringar		22 435	103 097
Summa kortfristiga fordringar		2 771 458	3 024 060
Kassa och bank			
Kassa och bank	14	13 331 546	25 343 116
Summa kassa och bank		13 331 546	25 343 116
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		16 103 004	28 367 176
SUMMA TILLGÅNGAR		195 333 301	189 497 490



Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER	Not	2025-12-31	2024-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		5 835 505	5 835 505
Underhållsfond		31 921 511	23 517 869
Summa bundet eget kapital		37 757 016	29 353 374
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		39 334 188	39 934 870
Årets resultat		9 159 525	7 802 961
Summa fritt eget kapital		48 493 713	47 737 831
SUMMA EGET KAPITAL		86 250 729	77 091 205
LÅNGFRISTIGA SKULDER			
Fastighetslån	15, 16	80 284 672	81 784 672
Summa långfristiga skulder		80 284 672	81 784 672
SUMMA LÅNGFRISTIGA SKULDER		80 284 672	81 784 672
KORTFRISTIGA SKULDER			
Kortfristig del av långfristiga skulder till kreditinstitut	15, 16	16 500 000	20 407 710
Leverantörsskulder		4 782 153	2 993 920
Skatteskulder		180 580	111 683
Övriga skulder		138 510	120 280
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	17	7 189 432	6 980 795
Depositioner		7 225	7 225
Summa kortfristiga skulder		28 797 900	30 621 613
SUMMA KORTFRISTIGA SKULDER		28 797 900	30 621 613
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		195 333 301	189 497 490



Kassaflödesanalys

	Not	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
DEN LÖPANDE VERKSAMHETEN			
Rörelseresultat		11 801 132	10 170 539
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet			
Avskrivningar		6 729 757	6 984 251
Summa		18 530 889	17 154 790
Erhållen ränta		194 808	279 918
Erlagd ränta		-2 836 415	-2 647 496
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital		15 889 282	14 787 212
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital			
Förändring av rörelsefordringar		252 604	363 197
Förändring av rörelseskulder		2 083 995	728 852
Kassaflöde från den löpande verksamheten		18 225 881	15 879 261
INVESTERINGSVERKSAMHETEN			
Förvärv av materiella anläggningstillgångar		-24 829 741	-1 327 210
Kassaflöde från investeringsverksamheten		-24 829 741	-1 327 210
FINANSIERINGSVERKSAMHETEN			
Upptagna lån		15 000 000	14 966 618
Amortering av låneskulder		-20 407 710	-16 171 966
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		-5 407 710	-1 205 348
Årets kassaflöde		-12 011 570	13 346 703
Likvida medel vid årets början		25 343 116	11 996 413
Likvida medel vid årets slut		13 331 546	25 343 116

Noter

Not 1 Redovisningsprinciper

Allmänna redovisningsprinciper

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

Belopp i SEK om inget annat anges.

Redovisning av intäkter

Årsavgifter och hyror aviseras i förskott, men redovisas så att endast den del som belöper på räkenskapsåret redovisas som intäkt.

Underhåll/underhållsfond

Underhåll utfört enligt underhållsplanen benämns som planerat underhåll. Reparationer avser löpande underhåll som ej finns med i underhållsplanen.

Enligt anvisning från Bokföringsnämnden redovisas underhållsfonden som en del av bundet eget kapital. Avsättningar enligt plan och ianspråktagande för genomförda åtgärder sker genom överföring mellan fritt och bundet eget kapital efter beslut av styrelsen. Avsättning utöver plan sker genom disposition på föreningsstämma.

Årets underhållskostnader redovisas i resultaträkningen inom årets resultat.

Värderingsprinciper m.m.

Tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärden om inget annat anges nedan.

Fordringar

Fordringar har värderats till anskaffningsvärden om inget annat anges nedan.

Materiella anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med ackumulerade avskrivningar och nedskrivningar. I anskaffningsvärdet ingår förutom inköpspriset även utgifter som är direkt hänförliga till förvärvet.

Tillkommande utgifter

Tillkommande utgifter som uppfyller tillgångskriteriet räknas in i tillgångens redovisade värde. Utgifter för löpande underhåll och reparationer redovisas som kostnader när de uppkommer. För vissa av de materiella anläggningstillgångarna har skillnaden i förbrukningen av betydande komponenter bedömts vara väsentlig. Dessa tillgångar har därför delats upp i komponenter vilka skrivs av separat. Berörda komponenter sammanställs nedan

Avskrivningsprinciper för anläggningstillgångar

Avskrivningar enligt plan baseras på ursprungliga anskaffningsvärden och beräknad nyttjandeperiod. Nedskrivning sker vid bestående värdenedgång.

<i>Anläggningstillgång</i>	<i>Nyttjandeperiod (år)</i>
Byggnader	15-100
Markanläggningar	10
Inventarier, maskiner och installationer	5-10

Not 2. Årsavgifter och hyror

	2025	2024
Årsavgifter bostäder	43 344 010	42 139 781
Årsavgifter lokaler	566 676	550 164
Hyror lokaler	366 531	499 007
Hyror p-platser/garage	2 483 521	2 330 895
Övriga objekt	25 637	18 204
Totalt årsavgifter och hyror	46 786 375	45 538 051

Not 3. Övriga rörelseintäkter

	2025	2024
Andrahandsuthyrningsavgifter	89 012	82 540
Övernattningsslägenhet/gemensamhetslokal	79 200	73 200
El	2 262 431	2 431 479
Debiterade tillval	352 582	327 917
Försäkringsersättningar	26 090	32 463
Överlåtelseavgifter	77 943	67 937
Övriga intäkter	528 701	68 177
Totalt övriga rörelseintäkter	3 415 959	3 083 713

I posten övriga intäkter ingår det under 2025 bland annat 349 388 kr i form av erhållen kreditfaktura, 65 287 i återbäring samt 40 845 i pantsättningsavgifter.

Not 4. Reparationer

	2025	2024
Reparationer	11 269	0
Huskropp	96 742	171 024
Reparation hiss	41 028	11 005
Armaturer, gemensamma utrymmen	0	114 276
Reparation lokaler	1 830	222 987
P-platser/garage	116 036	57 889
Övriga installationer	43 433	13 075
Reparation markytor	73 083	167 959
Skadedjur	0	38 242
Vattenskador	114 192	263 161
Övrigt	0	100 195
Tvättutrustning, gemensamma utrymmen	224 769	329 998
Dörrar/portar/lås, gemensamma utrymmen	132 585	212 464
Övrigt, gemensamma utrymmen	21 563	55 234
VA & sanitet, installationer	214 292	172 251
Värme, installationer	7 285	81 274
Ventilation, installationer	3 051	70 084
El, installationer	182 908	145 244
Tele/TV/porttelefon, installationer	95 839	27 551
Brandskador	53 494	95 074
Totalt reparationer	1 433 398	2 348 989

Not 5. Planerat underhåll

	2025	2024
Huskropp, tak	0	43 537
Huskropp, fasader	0	7 463
Dörrar/portar/lås, gemensamma utrymmen	0	50 292
Underhåll hiss	78 366	0
Tvättutrustning, gemensamma utrymmen	18 971	0
Övrigt, gemensamma utrymmen	0	1 557
Övriga installationer	5 374	0
El, installationer	0	400 218
Värme, installationer	159 966	0
VA & sanitet, installationer	0	354 544
Underhåll markytor	307 682	395 728
Totalt planerat underhåll	570 358	1 253 341

Not 6. Driftskostnader

	2025	2024
Uppvärmning	6 904 530	6 514 189
Vatten och avlopp	3 153 325	2 750 984
Avfallshantering	703 024	997 028
Teknisk förvaltning	2 632 999	1 640 328
Serviceavtal	488 346	412 087
Besiktningkostnader	85 991	78 975
Systematiskt brandskyddsarbete	112 905	518 257
Snöröjning	17 240	23 870
Bevakningskostnader	404 935	30 124
Övriga utgifter för köpta tjänster	195 345	235 005
Hushållsel	2 262 431	2 431 479
Bredband	363 960	370 139
Kabel-TV	254 075	251 296
Abonnemang porttelefon/hisstelefon	80 760	76 561
Försäkringar	894 667	867 090
Förbrukningsmaterial	1 067 586	1 124 073
Förbrukningsinventarier	65 429	0
Övriga driftkostnader	70 800	0
Fastighetsavgift/fastighetsskatt	1 433 008	1 227 450
Fastighetsel	1 944 911	1 793 744
Totalt driftskostnader	23 136 267	21 342 679

Not 7. Övriga kostnader

	2025	2024
Kostnader för transportmedel	39 068	74 585
Serviceavgifter till branschorganisationer	3 285	0
Förvaltningskostnader	1 004 926	945 518
Revision	45 044	41 556
Tele och post	39 527	35 465
Självrisker vid skada	11 700	20 480
Konstaterade hyres- och avgiftsförluster	303	242 596
Jurist- och advokatkostnader	142 904	277 337
Förbrukningsinventarier och förbrukningsmaterial	51 565	49 346
Kontorsmateriel och trycksaker	72 822	27 805
Bankkostnader	10 757	10 399
IT-tjänster	86 369	94 141
Övriga externa tjänster	79 726	43 026
Övriga externa kostnader	353 203	326 856
Totalt övriga kostnader	1 941 199	2 189 110

Not 8. Personalkostnader

	2025	2024
Styrelsearvoden	411 060	388 620
Föreningsvald revisor	88 660	83 820
Valberedning	80 600	76 200
Sociala kostnader	859 834	784 512
Övriga avgifter enligt lag och avtal	590 515	557 721
Pensionskostnader	108 767	101 434
Övriga personalkostnader och erhållna bidrag	64 079	67 649
Utbetalda löner	2 368 484	2 245 583
Utbildning	18 224	27 316
Totalt personalkostnader	4 590 223	4 332 855

Föreningen har haft 5 anställda under verksamhetsåret. Styrelsen har beviljats arvode.

Not 9. Avskrivning av anläggningstillgångar

	2025	2024
Byggnader	6 160 520	6 565 007
Markanläggningar	71 297	71 297
Inventarier, maskiner och installationer	497 940	347 947
Totalt avskrivning av anläggningstillgångar	6 729 757	6 984 251



Not 10. Byggnader och mark

	2025-12-31	2024-12-31
Ingående anskaffningsvärden		
Byggnader	267 030 607	267 030 607
Mark	1 695 346	1 695 346
Markanläggningar	1 403 804	1 403 804
Pågående nyanläggningar	1 023 834	780 432
Ökning/minskning av pågående nyanläggning	24 162 903	243 402
Utgående anskaffningsvärden	295 316 494	271 153 591
Ingående avskrivningar		
Byggnader	- 112 050 994	- 105 485 987
Markanläggningar	- 833 430	- 762 133
Årets avskrivning på byggnader	- 6 160 520	- 6 565 007
Årets avskrivning på markanläggningar	- 71 297	- 71 297
Utgående avskrivningar	-119 116 241	-112 884 244
Utgående redovisat värde	176 200 253	158 269 167
<i>Varav</i>		
Byggnader	148 819 093	154 979 613
Mark	1 695 346	1 695 346
Markanläggningar	499 077	570 374
Pågående nyanläggningar	25 186 737	1 023 834
Taxeringsvärden		
Taxeringsvärde byggnader	498 600 000	433 343 000
Taxeringsvärde mark	142 400 000	147 606 000
	641 000 000	580 949 000
Uppdelning av taxeringsvärde		
Bostäder	617 000 000	571 000 000
Lokaler	24 000 000	9 949 000
	641 000 000	580 949 000
Not 11. Ställda säkerheter	2025-12-31	2024-12-31
<i>Fastighetsinteckningar till säkerhet för fastighetslån</i>		
Fastighetsinteckningar	107 191 200	107 191 200
Summa:	107 191 200	107 191 200
Eventualförpliktelser	2025-12-31	2024-12-31
Fastigo	41 638	43 794
Summa:	41 638	43 794
Not 12. Inventarier, verktyg och installationer, utgående redovisat värde	2025-12-31	2024-12-31
Akkumulerade anskaffningsvärden		
Ingående anskaffningsvärden	5 854 888	4 771 080
Inköp	666 782	1 083 808
Utgående anskaffningsvärden	6 521 670	5 854 888
Akkumulerade avskrivningar		
Ingående avskrivningar	- 2 995 635	- 2 647 688
Årets avskrivningar	- 497 940	- 347 947
Utgående avskrivningar	- 3 493 575	- 2 995 635
Utgående redovisat värde	3 028 095	2 859 253



Not 13. Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2025-12-31	2024-12-31
Upplupna intäkter	943 793	1 126 342
Förutbetalda kostnader	1 161 358	1 176 798
Summa	2 105 151	2 303 140

Not 14. Kassa och bank

	2025-12-31	2024-12-31
Transaktionskonto Handelsbanken	6 640 418	23 701 580
Placeringskonto SBAB	6 691 128	1 641 536
Summa	13 331 546	25 343 116

Not 15. Förfall fastighetslån

	2025-12-31	2024-12-31
Förfaller inom ett år från balansdagen	16 500 000	20 407 710
Förfaller 2-5 år från balansdagen	61 184 672	62 584 672
Förfaller senare än fem år från balansdagen	19 100 000	19 200 000
Summa	96 784 672	102 192 382

Not 16. Skulder till kreditinstitut

	Villkors- ändringsdag	Räntesats 2025-12-31	Belopp 2025-12-31	Belopp 2024-12-31
Handelsbanken	2026-03-30	3,78 %	7 600 000	7 600 000
Nordea	Löst		0	14 966 618
Handelsbanken	2028-01-30	2,59 %	2 100 000	2 500 000
SBAB	2026-11-19	2,55 %	8 400 000	8 800 000
SBAB	2027-01-19	3,50 %	10 862 400	10 862 400
SBAB	Löst		0	4 541 092
Handelsbanken	2029-10-30	2,74 %	15 000 000	0
Swedbank	2031-09-25	1,52 %	19 600 000	19 700 000
Handelsbanken	2027-07-30	3,12 %	20 000 000	20 000 000
Handelsbanken	2028-01-30	3,58 %	13 222 272	13 222 272
Summa skulder till kreditinstitut			96 784 672	102 192 382
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut			-16 500 000	-20 407 710
			80 284 672	81 784 672

Ovan tabell visar slutbetalningsdag för föreningens fastighetslån, dock är finansieringen av långfristig karaktär och lånen förlängs normalt vid slutbetalningsdag.

Not 17. Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2025-12-31	2024-12-31
Upplupna löner och arvoden samt sociala avgifter	862 599	830 104
Upplupna räntekostnader	373 989	391 411
Förutbetalda intäkter	4 279 915	4 203 236
Upplupna revisionsarvoden	44 000	41 000
Upplupna kostnader	1 628 929	1 515 044
Summa	7 189 432	6 980 795

Underskrifter

Malmö enligt de datum som framgår av våra elektroniska underskrifter.

Årsredovisningens innehåll blev klart 2026-03-30

Johnny Hellberg
Ordförande

Bitu Namavar
Ledamot

Marie-Anne Booth
Ledamot

Liselotte Persson
Sekreterare

Mårten Björk
Ledamot

Lena Nordblad Ström
Ledamot

Jennifer Granat
Ledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats enligt det datum som framgår av våra elektroniska underskrifter.

Erik Mauritzson, Ernst & Young AB
Auktoriserad revisor

Britt-Inger Jönsson
Förtroendevald revisor

Karin Persson
Förtroendevald revisor



Document history

📄 Document summary

COMPLETED BY ALL:

30.03.2026 16:52

SENT BY OWNER:**DOCUMENT ID:**

Hkwbs5wi-g

ENVELOPE ID:

SyD-j5viWg-Hkwbs5wi-g

DOCUMENT NAME:

Årsredovisning 2025 HSB Bostadsrättsförening Per Albi
ns Hem i Malmö.pdf

21 pages

SHA-512:

62dc4d94c1e3c5ea01b2c515d5e6542c91923208a8bb7
1aa7cae245238b775e440b333285f47e6b2e4ed8c7f471

22f2cfbad0a9931ec43171232bb1f9001a64c

Verified ensures that the document has been signed according to the method stated above.

Copies of signed documents are securely stored by Verified.

To review the signature validity, please open this PDF using Adobe Reader.



GDPR
compliant



eIDAS
standard



PAdES
sealed

🕒 Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
JOHNNY RICKARD HELLBE RG	 Signed	30.03.2026 08:47	eID	Swedish BankID (DOB: 1962/03/05)
	Authenticated	30.03.2026 08:44	Low	
EVA MARIE-ANNE BOOTH	 Signed	30.03.2026 08:49	eID	Swedish BankID (DOB: 1954/07/27)
	Authenticated	30.03.2026 08:41	Low	
EVA ANNELI LISELOTTE PE RSSON	 Signed	30.03.2026 09:03	eID	Swedish BankID (DOB: 1962/01/31)
	Authenticated	30.03.2026 09:01	Low	
Jennifer Sara Anna Granat	 Signed	30.03.2026 09:48	eID	Swedish BankID (DOB: 1990/09/08)
	Authenticated	30.03.2026 09:47	Low	
Lena Birgitta Nordblad Strö m	 Signed	30.03.2026 09:56	eID	Swedish BankID (DOB: 1958/02/09)
	Authenticated	30.03.2026 09:36	Low	
BITA NAMAVAR	 Signed	30.03.2026 14:27	eID	Swedish BankID (DOB: 1975/05/31)
	Authenticated	30.03.2026 14:26	Low	
MÅRTEN BJÖRK	 Signed	30.03.2026 15:05	eID	Swedish BankID (DOB: 1977/02/19)
	Authenticated	30.03.2026 15:05	Low	
BRITT INGER JÖNSSON	 Signed	30.03.2026 15:09	eID	Swedish BankID (DOB: 1947/06/02)
	Authenticated	30.03.2026 15:08	Low	
KARIN PERSSON	 Signed	30.03.2026 16:27	eID	Swedish BankID (DOB: 1952/01/21)
	Authenticated	30.03.2026 16:24	Low	
ERIK MAURITZSON	 Signed	30.03.2026 16:52	eID	Swedish BankID (DOB: 1982/07/16)

Verified ensures that the document has been signed according to the method stated above.

Copies of signed documents are securely stored by Verified.

To review the signature validity, please open this PDF using Adobe Reader.



GDPR
compliant



eIDAS
standard



PAdES
sealed

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
-----------	---------	-----------------	--------	---------

Authenticated 30.03.2026 16:50 Low

* Action describes both the signing and authentication performed by each recipient. Authentication refers to the ID method used to access the document.

Attachments

No attachments related to this document

Custom events

No custom events related to this document

Verified ensures that the document has been signed according to the method stated above.

Copies of signed documents are securely stored by Verified.

To review the signature validity, please open this PDF using Adobe Reader.



GDPR
compliant



eIDAS
standard



PAdES
sealed

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i HSB BRF Per Albin Hem i Malmö, orgnr: 746000-5569

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB BRF Per Albin Hem i Malmö, för år 2025.

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 december 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 International Standards on Auditing (ISA) och god revisionsred i Sverige. Vårt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorsred i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt 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.

De auktoriserade revisorernas ansvar

Våra mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om att 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 revisionsred 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 vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer vi 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 våra uttalanden. Risker 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 vi oss en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för vår revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala oss om effektiviteten i den interna kontrollen.
 - utvärderar vi lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
 - drar vi en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Vi drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om vi drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste vi i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Våra 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 vi 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.
- Vi måste informera styrelsen om bland annat revisionens planerade omfattning och inriktning samt tidpunkten för den. Vi måste också informera om betydelsefulla iakttagelser under revisionen, däribland de eventuella betydande brister i den interna kontrollen som vi identifierat.

De förtroendevalda revisorernas ansvar

Vi har att utföra en revision enligt revisionslagen och därmed enligt god revisionsssed i Sverige. Vårt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om att 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 och andra författningar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning av HSB BRF Per Albin Hem i Malmö, för år 2025 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Vi tillstyrker att föreningsstämman behandlar 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 *Revisorernas ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt 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.

Revisorernas 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 ersättningskyldighet mot föreningen
- 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 ersättningskyldighet 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 vi 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 vår 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, den dag som framgår av elektronisk signatur

Ernst & Young AB

Erik Mauritzson
Auktoriserad revisor

Britt-Inger Jönsson
Förtroendevald revisor

Karin Persson
Förtroendevald revisor

Följande handlingar har undertecknats den 30 mars 2026



RB BRF PAH 2025.pdf

(98949 byte)

SHA-512: 46adf29e48f97449b4924ea572f46fca941fb
2021094d741300ef3a12c8b6fba25d1f1b6da09f24d204
217155194176c31e355ff1f31df07348f1a63e9642bd0

Underskrifter

2026-03-30 13:36:34 (CET)



Britt Inger Jönsson

Undertecknat med e-legitimation (BankID)

2026-03-30 12:58:49 (CET)



Karin Persson

Undertecknat med e-legitimation (BankID)

2026-03-30 16:52:30 (CET)



Erik Mauritzson

Undertecknat med e-legitimation (BankID)



Undertecknandet intygas av Assently



Revisionsberättelse 2025

Verifiera äktheten och integriteten av detta undertecknade dokument genom att skanna QR-koden till vänster. Du kan också göra det genom att besöka <https://app.assently.com/case/verify>

SHA-512:

e9d716a5c257d9d70068f1bf4f87c82303e1d6873432cf2487a422c1bf80eb909f559a120b9e28762b46726730246ca616747edb8eb150197e880f940f337c6



Om detta kvitto

Dokumentet är elektroniskt undertecknat genom e-signeringsplattformen Assently. Assently tillhandahålls av Assently AB, organisationsnummer 556828-8442, Sverige.

Ordlista

Anläggningstillgång

Tillgång som föreningen avser använda under en längre tid. De vanligaste anläggningstillgångarna är föreningens byggnader samt dess mark.

Avskrivning

Bokföringsmässig värdeminskning av en tillgång genom att tillgångens ursprungliga värde fördelas som kostnader över de år som tillgången nyttjas. Den vanligaste avskrivningen i bostadsrättsföreningar är avskrivningar på föreningens byggnad. Mark skrivs inte av.

Balanserat resultat

Är summeringen av de årliga resultaten för samtliga föreningens tidigare räkenskapsår. Det balanserade resultatet är en del av föreningens fria egna kapital.

Balansräkning

Sammanställning över föreningens ekonomiska ställning vid en viss tidpunkt. Balansräkningen är uppdelad i en del som består av föreningens tillgångar, och en del med eget kapital och skulder, vilket visar hur föreningens tillgångar har finansierats.

Bostadsrättsförening

En bostadsrättsförening är en ekonomisk förening utan vinstsyfte som har för avsikt att upplåta lägenheter och eventuellt lokaler med bostadsrätt i föreningens hus. Föreningen ansvarar för det yttre underhållet av huset, medan det inre underhållet är respektive bostadsrättshavare ansvar. Vem som ansvarar för vad regleras i föreningens stadgar och bostadsrättslagen.

Föreningsstämma

Föreningsstämman är föreningens högsta beslutande organ där samtliga medlemmar demokratiskt fattar beslut. Exempel på beslut som fattas är styrelsesammansättning, disposition av årets resultat samt väsentliga förändringar, till exempel nybyggnationer.

Förutbetalda intäkter och upplupna kostnader

Förutbetalda intäkter uppstår när medlemmar betalar in årsavgiften före räkenskapsårets slut för period som avser nästa räkenskapsår. Upplupna kostnader uppkommer om det efter räkenskapsårets slut inkommer fakturor som avser det föregående räkenskapsår. Vanliga upplupna kostnader är el, fjärrvärme och vatten som faktureras i efterskott.

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

Förutbetalda kostnader uppstår när en faktura inkommer före räkenskapsårets slut men avser nästföljande år, till exempel försäkring som oftast betalas i förskott. Upplupna intäkter uppkommer om föreningen väntar sig en intäkt som ännu inte realiserats.

Kassaflöde

Visar flödet av in- och utbetalningar under en viss period och redovisas i en kassaflödesanalys i årsredovisningen. Föreningens kassaflöde från den löpande verksamheten ska vara tillräckligt för att täcka fastighetens långsiktiga underhållsbehov. Kassaflödet är ett viktigt mått på föreningens ekonomiska välmående och visar tydligare än årets resultat om föreningen har tillräckliga intäkter.

Kortfristiga skulder

Är de skulder föreningen har som förfaller inom ett år från bokslutsdatumet. Vanliga kortfristiga skulder är leverantörsskulder och amorteringar som förfaller inom det närmaste året. Här redovisas även fastighetslån som förfaller under kommande räkenskapsår. Dessa lån förnyas normalt till nya villkor.

Medlemsinsatser

Innefattar de betalningar som erläggs av de första innehavarna av lägenheterna i samband med att de upplåts.

Resultaträkning

En sammanställning över föreningens intäkter och kostnader för en viss period som mynnar ut i årets resultat. Resultaträkningen nollställs vid varje nytt räkenskapsår.

Revisor

Väljs årligen av föreningens medlemmar på föreningsstämman för att granska räkenskaperna och styrelsens arbete. I bostadsrättsföreningar är det krav på revisor och eventuella krav på auktorisation regleras i föreningens stadgar.

Sparande

Sparande anger överskottet efter återläggning av avskrivningar, årets underhåll samt övriga justeringar. Det visar årets likviditetsöverskott före amorteringar och beräknas utifrån fastighetens totala area.

Stadgar

I stadgarna redogörs för de regler som gäller för föreningens verksamhet. Stadgarna är giltiga från och med det datum de registreras hos Bolagsverket och får inte innehålla bestämmelser som strider mot lagen.

Ställda säkerheter

Utgörs vanligtvis av inteckningar i föreningens fastighet. Banker kräver säkerhet för sina lån, vilket de får genom pantbrev som uppkommer via inteckningar i föreningens fastighet.

Underhållsfond

Kallas även yttre fond. I enlighet med föreningens stadgar görs årligen en avsättning till föreningens underhållsfond för att täcka fastighetens långsiktiga underhållsbehov. När underhållsarbete utförs ianspråk tas medel ur fonden. Det långsiktiga underhållsbehovet bör framgå av föreningens underhållsplan.

Underhållsplan

Är ett dokument som ska ta upp och beskriva de underhållsåtgärder som ligger inom bostadsrättsföreningens ansvarsområde och kostnadsuppskatta dessa. Underhållsplanen visar ett uppskattat långsiktigt underhållsbehov för att hålla fastigheten i gott skick.

Årets resultat

Är det slutliga resultatet för räkenskapsåret efter sammanställning av föreningens intäkter och kostnader.

Årsavgift

Avgift som erläggs av föreningens medlemmar för att täcka löpande driftskostnader, ränta och för att säkerställa fastighetens långsiktiga underhåll. Årsavgiften betalas vanligen månadsvis och kallas därför ofta månadsavgift.

Årsredovisning

Innehåller, förutom balans- och resultaträkning, kompletterande upplysningar i form av noter. Sådant som inte redovisas i balans- och resultaträkningen eller noterna återges i förvaltningsberättelsen för att ge en översikt av föreningens verksamhet samt en rättvisande bild av dess ekonomiska ställning och utveckling.

