



ÅRSREDOVISNING 2024 / 2025

HSB Bostadsrättsförening
Högaholm i Malmö

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

VERKSAMHETEN

Styrelsen för HSB Bostadsrättsförening Högaholm i Malmö med säte i Malmö org.nr. 746001-0395 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 1968. Föreningens stadgar registrerades senast 2018-06-14.

Föreningen äger och förvaltar

Tomträttsavtalet sträcker sig till 2032-12-31 och är på beloppet 4 406 500 kronor per år. Byggnader på fastigheter som upplåts med tomträtt i Malmö kommun:

Fastighet	Upplåts av	Avgäldsperiod	Nästa förnyelse	Nybyggnadsår byggnad
Balladen 1	Malmö Kommun	10 år	2033-01-01	1971
Balladen 2	Malmö Kommun	10 år	2033-01-01	1971
Balladen 3	Malmö Kommun	10 år	2033-01-01	1971
Balladen 4	Malmö Kommun	10 år	2033-01-01	1971
Balladen 5	Malmö Kommun	10 år	2033-01-01	1971
Serenaden 1	Malmö Kommun	10 år	2033-01-01	1971
Serenaden 2	Malmö Kommun	10 år	2033-01-01	1971
Serenaden 3	Malmö Kommun	10 år	2033-01-01	1971
Serenaden 4	Malmö Kommun	10 år	2033-01-01	1971
Serenaden 5	Malmö Kommun	10 år	2033-01-01	1971
Serenaden 6	Malmö Kommun	10 år	2033-01-01	1971
Serenaden 7	Malmö Kommun	10 år	2033-01-01	1971
Serenaden 8	Malmö Kommun	10 år	2033-01-01	1971

Totalt 13 objekt

Fastigheterna är fullvärdesförsäkrade i Länsförsäkringar . I försäkringen ingår styrelseansvar. Hemförsäkring tecknas och bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna, kollektivt bostadsrättstillägg ingår i föreningens fastighetsförsäkring. Nuvarande försäkringsavtal gäller t.o.m. 2025-12-31.

Antal	Benämning	Total yta m²
392	garageplatser	0
1	gemensamhetslokal	0
385	p-platser	0
179	förråd	0
994	lägenheter (upplåtna med bostadsrätt)	73 438
Totalt 1 951 objekt		73 438

Föreningens lägenheter fördelas på: 14 st 1 rok, 406 st 2 rok, 524 st 3 rok, 50 st 4 rok.

Styrelsens sammansättning

Namn	Roll	Fr.o.m.	T.o.m.
Hasse Hajar	Ordförande	2017-11-06	
Inga-Lill Nilsson	Ledamot	2024-10-22	
Inga-Lill Nilsson	Suppleant	2022-10-19	2024-10-22
Katarina Sjölin	Ledamot	2019-11-01	
Jeanette Norstedt	Ledamot	2013-11-11	
Shaip Ademi	Ledamot	2020-12-21	
Anna Olsson	Ledamot	2020-10-19	
Tibor Nagy	Ledamot	2017-11-06	
Johnna Henriksen	Suppleant	2024-10-22	
Tomas Haraldsson	Suppleant	2022-10-19	
Yousef Fathi	Suppleant	2023-10-08	2024-10-22

I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är: Hasse Hajar, Katarina Sjölin och Anna Olsson samt suppleanterna Johnna Henriksen och Tomas Haraldsson.

Styrelsen har under året hållit 13 protokollförda styrelsemöten.

Firman tecknas två i förening av Katarina Sjölin, Jeanette Norstedt, Tibor Nagy och Hasse Hajar.

Revisorer har varit: Md Khaled Morshed Sabuz och Armend Gashi vald av föreningen, samt en av HSB Riksförbund utsedd revisor hos Borevision AB.

Valberedning har varit: Ole Bornstrup (sammankallande), Edmond Redjepi samt Farok Shahwan (har avgått under året), valda vid föreningsstämman.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2024-10-17 På stämman deltog 104 röstberättigade medlemmar 3 fullmakter fanns så totalt 107 röstberättigade.

Extra stämma hölls 26 september 2024, vilken behandlade andra beslut om stadgar och ändring i lägenhet, tappvatten.

VÄSENTLIGA HÄNDELSE UNDER RÄKENSKAPSÅRET

Årsavgiften förändrades fr.o.m. 2025-01-01 med +6%.

Föreningen har en underhållsplan som redovisar fastighetens underhållsbehov.

Underhållsplanen används både för planering av tekniskt underhåll och för ekonomisk planering.

Stämman ska besluta om reservation till föreningens underhållsfond i enlighet med gällande stadgar.

Senaste stadgeenliga fastighetsbesiktning utfördes i enlighet med föreningens underhållsplan den 2025-02-12.

Under året har föreningen genomfört följande större åtgärder:

- Slutbesiktning av utemiljöprojekt.
- Projektstart tappvatten och ventilationsprojekt.
- Utbyte av resterande tak kallgaragen samt nya garageportar.
- Ny förvaltare från HSB Malmö.
- Inventering av uteplatser samt uppföljning.
- Installation av 10 st elbilsaddare.
- Underhåll av föreningens bänkar.
- Ändring av regler för köhantering parkeringsplatser.

Sedan föreningen startade har följande större åtgärder genomförts:

- Relining avloppsrör.
- Renovering av samtliga undercentraler.
- Utbyte av tvättmaskiner och torktumlare.
- Renovering av festlokalen.
- Renovering av Fastighetskontoret.
- Utbyte av samtliga belysning till LED.
- Renovering av samtliga hissar 36 st.
- Nya miljöhus och miljöstationer för källsortering.
- Ombyggnad av utemiljön.
- Nya kulvert till 3 våningshusen.
- Utbyte av passagesystem och inbrottskydd.
- Installation av CCTV.
- Renovering av skärmtak till entréer.
- Renspoling av brunnar på området.
- Utbyte av tak och garageportar kallgarage.
- Installation av 10 st elbilsaddare.

Nytt tak och portar för kallgaragen

Föreningen har genomfört en renovering av samtliga tak på kallgaragen, där pappen har bytts ut. Dessutom har de gamla portarna ersatts med nya, motordrivna portar.

När arbetet är färdigt kommer styrelsen att se över föreningens parkeringsavgifter för att säkerställa att kostnaden är rimlig och ligger på en nivå som är rättvis för medlemmarna.

Felaktig sortering i miljöstationer och miljöhus

Styrelsen och förvaltningen har märkt att många medlemmar inte sorterar sina avfall korrekt i våra miljöstationer och miljöhus. Detta leder till merkostnader för föreningen, vilket i slutändan påverkar alla medlemmar negativt.

Förvaltningen informerar löpande via hemsidan och nyhetsblad och påminner om vikten av korrekt sortering. För att ta itu med

problemet kommer förvaltningen att prioritera frågan och avsätta resurser för att gå igenom inspelat material. Medlemmar som fortsätter att felsortera kommer att debiteras för de extra kostnaderna.

Genom att vi alla tar ansvar för sorteringen kan vi tillsammans minska föreningens kostnader och bidra till en mer hållbar miljö.

Olovlig andrahanduthyrningar

Styrelsen har uppmärksammat att vissa medlemmar hyr ut sina bostadsrätter i andra hand utan styrelsens godkännande.

Detta innebär att uthyrningen är olovlig, vilket kan leda till att medlemmen förverkar sin bostadsrätt och riskerar uppsägning.

Det är mycket viktigt att medlemmar informerar förvaltningen om de misstänker att en lägenhet hyrs ut olovligt.

Genom att vi alla tar ett gemensamt ansvar kan vi tillsammans säkerställa ett trivsamt och tryggt boende för alla medlemmar.

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

- Utbyte av samtliga trycksatta ledningar och ventilationsaggregat
- Utbyte av plank till uteplatser
- Nya klinkersgolv i källare
- Statusinventering av fasadfogar
- Översyn av tak på samtliga fastigheter
- Utbyte av dörrar entréparti
- Utbyte av portar till varmgarage

Inventering av uteplatser enligt föreningens policy

Förvaltningen har fått i uppdrag av styrelsen att genomföra en inventering av samtliga uteplatser i föreningen. Syftet med inventeringen är att säkerställa att uteplatserna följer föreningens policy och riktlinjer.

Vid genomgången kan det komma att upptäckas installationer eller andra åtgärder som inte är godkända enligt föreningens regler. I sådana fall kommer berörda medlemmar att kontaktas och ges information om vilka förändringar som behöver göras.

Vi ber om er förståelse och samarbete i detta arbete, som syftar till att bevara trivseln, säkerheten och det gemensamma ansvaret i föreningen.

Installation av elbilsladdare på Balladgatan

Föreningen har nu installerat 10 stycken elbilsladdare på Balladgatan. Arbetet har genomförts smidigt och samtliga laddare är i drift och fungerar som de ska.

Om du är intresserad av att ansöka om en elbilsplats görs detta via "mina sidor" på föreningens hemsida.

Styrelsen följer löpande utvecklingen och utvärderar behovet av ytterligare elbilsladdplatser, både på Balladgatan och Serenadgatan. Vi återkommer med mer information om det blir aktuellt med en utökning

Nytt banklån för att finansiera tappvatten och ventilationsprojektet

Föreningen har ansökt om ett lån på 47,5 miljoner kr för att finansiera projektet. Banken SBAB har beviljat ansökan och pengarna har betalats ut till föreningen.

Projektet kommer till största delen att finansieras med lånade medel, men en del av kostnaden täcks också genom föreningens sparade medel.

Låneportfölj

I dagsläget har föreningen flera olika lån, där vissa har högre belopp och andra mindre.

Styrelsens ambition är att på sikt minska antalet lån. Genom att samla lånen kan föreningen få ett bättre förhandlingsläge när räntebindningarna löper ut, vilket i förlängningen kan ge mer fördelaktiga villkor och stärka föreningens ekonomi.

Porttelefoni (Problem med entrédörr och knapp "5" åtgärdat)

Förvaltningen har följt upp problemet där vissa medlemmar haft svårigheter att öppna entrédörren med knapp "5".

Tillsammans med vår samarbetspartner har en lösning nu tagits fram och åtgärdats. Allt ska därmed fungera som det ska.

PCB i mark

Förvaltningen har under året genomfört ett antal prover och haft dialog med Miljöförvaltningen. Ärendet är fortfarande pågående, och i nuläget finns inget nytt att rapportera.

När mer information finns tillgänglig kommer föreningen att informera medlemmarna.

Restaurering av utemiljön

Projektet har nu avslutats, och förvaltningen har tagit över ansvaret för att underhålla utemiljön. Föreningen har haft problem med kaniner och råttor som har orsakat skador på vissa planteringar.

För att minimera ytterligare skador kommer mindre förändringar att genomföras. Nästa steg är att utvärdera hela projektet och se om fler åtgärder behövs. Denna utvärdering kommer dock att göras efter att ärendet med kommunen rörande PCB är avslutat.

Utbyte av ventilationsaggregat och trycksatta ledningar

Föreningen har tecknat avtal med Treano Bygg AB, som har fått i uppdrag att genomföra projektet. Informationsmöten har hållits och löpande information har kontinuerligt skickats ut till samtliga medlemmar.

Projektets första etapp påbörjades i slutet av 2024 och beräknas vara färdigställt 2028. Vår förhoppning är att arbetet fortlöper enligt plan och med så få störningar som möjligt. Samtliga medlemmar kommer att hållas informerade under hela projektets gång.

Alla frågor eller synpunkter gällande projektet hänvisas till Fastighetskontoret, som ansvarar för den löpande kontakten och hanteringen av ärenden relaterade till projektets genomförande.

Styrelsen vill uppmana alla medlemmar att uppdatera sina kontaktuppgifter på "mina sidor" för att underlätta projekt vilket minskar föreningens utgifter.

Aktiviteter

Under året har föreningen anordnat flera uppskattade aktiviteter, såsom bussresor, loppmarknad och gemensam städdag.

Styrelsens ambition är att fortsätta erbjuda denna typ av gemenskapsskapande evenemang även framöver.

Utöver detta bedrivs löpande aktiviteter inom föreningen, bland annat Boule, Canasta och Kaffestugan. För aktuell information om tider och deltagande, hänvisas till föreningens anslagstavla och hemsida.

Kurser och utbildningar

Styrelsens ledamöter och suppleanter har under året genomfört relevanta utbildningar och kurser för att stärka sina kunskaper. Syftet är att säkerställa en kompetent hantering av de frågor som behandlas vid styrelsemöten samt att på bästa möjliga sätt tillvarata medlemmarnas intressen

Hemsida

Föreningens hemsida uppdateras löpande av förvaltningen med aktuell och relevant information för våra medlemmar. Där finns även användbara verktyg och hjälpmedel såsom formulär för felanmälan, blanketter samt annan praktisk information som rör boendet.

Avsägelse lägenheter

Inga avsägelse under verksamhetsåret.

Årlig stadgeenlig besiktning

Den 12 februari 2025 genomförde styrelsen tillsammans med förvaltaren en stadgeenlig besiktning av föreningens fastigheter. Den övergripande bedömningen är att fastigheterna är i gott skick.

Samtidigt har vissa underhållsbehov identifierats inom delar av fastighetsbeståndet. Styrelsen arbetar löpande med att uppdatera och följa föreningens underhållsplan för att säkerställa en långsiktigt hållbar förvaltning och för att minimera risken för framtida driftstörningar.

Årtal	Åtgärd
2020	Renovering av Fastighetskontor
2023	Utbyte av hissar
2020	Utbyte av belysning till LED
2021	Renovering av festlokalen
2016	Nya tvättmaskiner och torktumlare
2020	Nya undercentraler
2021	Åtgärder avloppsrör
2023	Renovering av skärmtak till entréer
2024	Utbyte av takpapp kallgarage (Serenadgatan 31)
2024	Restaurering av utemiljö
2022	Nya miljöhus och miljöstationer för källsortering
2022	Utbyte av passersystem, inbrottsskydd och CCTV
2025	utbyte av tak och garageportar kallgarage
2024	Installation av 10st elbilsaddare

Väsentliga avtal

- Nytt snöröjningsavtal med Lassen AB
- Entreprenadsavtal med Treano gällande Tappvatten och ventilation
- EL-Online, ny IMD leverantör istället för Brunata.

Styrelsens har som ambition att upphandlingar genomförs med flera aktörer för att konkurrensutsätta föreningens avtal och projekt.

Ekonomi

Årsavgifterna uppgick under året till i genomsnitt 765 kr/m² bostadslägenhetsyta.

Den för år 2024/2025 upprättade budgeten visade ett höjningsbehov med 6% och styrelsen beslöt att höja årsavgifterna fr o m 2025-01-01 efter rekommendation från HSB ekonom med tanke på kommande projekt.

Nästkommade höjning sker 2026-01-01 med 4 %.

Styrelsen anser att avgifterna i normalfallet ska höjas lite varje år för att undvika stora höjningar enskilda år.

Föreningens banklån uppgår på bokslutsdagen till 181 334 885 kr. Under året har föreningen amorterat 6 691 360 kr, då man gjort en extra amortering. Faktiska amorteringen är 1 742 920, vilket kan sägas motsvara en amorteringstakt på 104 år.

Styrelsens intention är att amortera ner skulderna för att ha bättre utrymme att finansiera framtida underhållsbehov med nya lån. I syfte att begränsa riskerna har föreningen bundit lånen på olika bindningstider.

Kommentarer till årets resultat

Föreningen avslutar verksamhetsåret med ett överskott, vilket är positivt med tanke på de större investeringar som planeras framöver. Förhoppningen är att delar av kommande projekt ska kunna finansieras med egna medel, vilket bidrar till en fortsatt stabil ekonomi och minskad lånebelastning.

Styrelsens slutord

Styrelsens mål är att vi tillsammans skapar en trivsamt, hållbar och välskött förening med stabil ekonomi och så låga boendekostnader som möjligt. Vi uppmanar alla medlemmar att kontinuerligt hålla sig uppdaterade om vad som sker i

föreningen, bland annat genom att ta del av information på våra anslagstavlor och digitala kanaler. Styrelsen vill även rikta ett varmt tack till samtliga medlemmar för det goda samarbetet under året.

MEDLEMSINFORMATION

Under året har 83 bostadsrätter överlåtits och 0 upplåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 1219. Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut uppgick till 1229.

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	183	134	187	216	178
Skuldsättning, kr/kvm	3 095	2 469	2 560	2 448	1 787
Skuldsättning bostadsrättsyta, kr/kvm	3 095	2 469	2 560	2 448	1 787
Räntekänslighet, %	4	3	3	4	3
Energikostnad, kr/kvm	257	249	206	187	191
Årsavgifter, kr/kvm	810	765	737	692	689
Årsavgifter/totala intäkter, %	93	89	94	91	94
Totala intäkter, kr/kvm	874	858	782	762	734
Nettoomsättning, tkr	63 357	59 040	56 872	45 576	43 730
Resultat efter finansiella poster, tkr	1 759	5 341	7 813	8 567	5 422
Soliditet, %	19	22	21	18	20

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Nettoomsättning i tkr: Föreningens nettoomsättning under räkenskapsåret.

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

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

FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL

	Belopp vid årets ingång	Disposition av föregående års resultat enligt stämmans beslut	Förändring under året*	Belopp vid årets utgång
Bundet eget kapital				
Inbetalade insatser, kr	4 338 000	0	0	4 338 000
Kapitaltillskott/extra insats, kr	0	0	0	0
Upplåtelseavgifter, kr	0	0	0	0
Uppskrivningsfond, kr	0	0	0	0
Underhållsfond, kr	17 600 004	0	1 876 700	19 476 704
S:a bundet eget kapital, kr	21 938 004	0	1 876 700	23 814 704
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat, kr	30 173 531	5 340 771	-1 876 700	33 637 602
Årets resultat, kr	5 340 771	-5 340 771	1 758 968	1 758 968
S:a ansamlad vinst/förlust, kr	35 514 302	0	-117 732	35 396 570
S:a eget kapital, kr	57 452 306	0	1 758 968	59 211 274

* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 3 421 000 kr samt ianspråktagande skett med 1 544 300 kr

RESULTATDISPOSITION

Enligt föreningens registrerade stadgar är det föreningsstämman som beslutar om reservation till eller ianspråktagande från underhållsfonden.

Till föreningsstämmans förfogande står följande belopp i kronor:

Balanserat resultat enligt föregående årsstämma, kr	35 514 302
Årets resultat, kr	1 758 968
Summa till föreningsstämmans förfogande, kr	37 273 270

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Reservation till underhållsfond, kr	-3 421 000
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	1 544 300
Balanseras i ny räkning, kr	35 396 570

Ytterligare upplysningar gällande föreningens resultat och ekonomiska ställning finns i efterföljande resultat- och balansräkning med tillhörande noter

Resultaträkning

Not

**2024-05-01
-2025-04-30****2023-05-01
-2024-04-30****Rörelsens intäkter**

Nettoomsättning

2

63 356 749

61 238 269

Övriga intäkter

3

857 459

3 921 895

64 214 208**65 160 164****Rörelsens kostnader**

Reparationer

4

-3 288 473

-2 908 108

Planerat underhåll

5

-1 544 300

-1 395 139

Fastighetsavgift/skatt

-1 824 762

-1 670 393

Driftskostnader

6

-38 424 997

-35 535 661

Övriga kostnader

7

-2 824 416

-2 410 114

Personalkostnader

8

-798 126

-4 030 002

Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar

-10 108 951

-8 294 150

-58 814 025**-56 243 567****Rörelseresultat****5 400 183****8 916 597****Resultat från finansiella poster**

Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter

119 964

175 532

Räntekostnader och liknande resultatposter

-3 761 179

-3 751 356

-3 641 215**-3 575 824****Årets resultat****1 758 968****5 340 771**

Balansräkning	Not	2025-04-30	2024-04-30
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader	9	226 398 711	209 712 739
Inventarier	10	656 648	981 484
Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar	11	26 220 791	25 468 397
		253 276 150	236 162 620
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	12	3 700	3 700
		3 700	3 700
Summa anläggningstillgångar		253 279 850	236 166 320
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		8 741	528 288
Avgifts- och hyresfordringar		169 326	197 767
Avräkningskonto HSB Malmö		26 069 197	5 486 763
Övriga fordringar	13	292 944	135 089
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	14	5 957 388	4 645 237
		32 497 596	10 993 144
<i>Kortfristiga placeringar</i>			
Kortfristiga placeringar		21 000 000	3 000 000
Kortfristiga placeringar	15	0	0
		21 000 000	3 000 000
Summa omsättningstillgångar		53 497 596	13 993 144
SUMMA TILLGÅNGAR		306 777 446	250 159 464

Balansräkning	Not	2025-04-30	2024-04-30
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		4 338 000	4 338 000
Fond för yttre underhåll	16	19 476 704	17 600 004
		23 814 704	21 938 004
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserad vinst eller förlust		33 637 602	30 173 531
Årets resultat		1 758 968	5 340 771
		35 396 570	35 514 302
Summa eget kapital		59 211 274	57 452 306
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	17, 18, 19	184 045 095	97 019 880
Summa långfristiga skulder		184 045 095	97 019 880
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	17, 18, 19	43 218 682	84 315 005
Leverantörsskulder		11 561 523	3 261 707
Aktuella skatteskulder		99 081	146 341
Övriga skulder	20	182 879	372 835
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	21	8 458 912	7 591 390
Summa kortfristiga skulder		63 521 077	95 687 278
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		306 777 446	250 159 464

Kassaflödesanalys

Not

**2024-05-01
-2025-04-30****2023-05-01
-2024-04-30****Den löpande verksamheten**

Resultat efter finansiella poster

1 758 968

5 340 771

Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet

10 108 951

8 294 150

**Kassaflöde från den löpande verksamheten före
förändring av rörelsekapital****11 867 919****13 634 921****Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet**

Förändring av kortfristiga fordringar

-922 018

-2 857 175

Förändring av kortfristiga skulder

8 930 122

-1 516 526

Kassaflöde från den löpande verksamheten**19 876 023****9 261 220****Investeringsverksamheten**

Investeringar i materiella anläggningstillgångar

-27 222 481

-6 357 238

Försäljning av materiella anläggningstillgångar

0

127 975

Kassaflöde från investeringsverksamheten**-27 222 481****-6 229 263****Finansieringsverksamheten**

Upptagna lån

45 928 892

-6 691 360

Kassaflöde från finansieringsverksamheten**45 928 892****-6 691 360****Årets kassaflöde****38 582 434****-3 659 403****Likvida medel vid årets början**

Likvida medel vid årets början

8 486 763

12 146 166

Likvida medel vid årets slut**47 069 197****8 486 763**

Noter

Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

Allmänna upplysningar

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

Redovisningsprinciperna är oförändrade jämfört med föregående år.

Intäktsredovisning

Intäkter har tagits upp till verkligt värde av vad som erhållits eller kommer att erhållas och redovisas i den omfattning det är sannolikt att de ekonomiska fördelarna kommer att tillgodogöras bolaget och intäkterna kan beräknas på ett tillförlitligt sätt.

Valuta

All redovisning sker i svensk valuta SEK

Fond för yttre underhåll

Reservering för framtida underhåll av föreningens fastigheter sker genom resultatdisposition enligt föreningens underhållsplan. En ny tolkning av föreningens stadgar är det styrelsen som är behörigt organ för beslut om reservering till yttre fond enligt föreningens underhållsplan. Detta innebär att årets omföring mellan fritt och bundet eget kapital innehåller reservering till och ianspråktagande av yttre fond enligt styrelsens beslut gällande 2024/2025.

Byggnader

Återstående redovisningsmässig nyttjandeperiod för föreningens byggnad har bedömts vara 70 år.

Avskrivningarna sker linjärt över förväntade nyttjandeperioder. För byggnad sker en viktad avskrivning baserad på komponenternas respektive värde. Årets avskrivning på de olika komponenterna uppgår genomsnittligt till 2,56 %.

Inventarier

Avskrivning sker planenligt med 20 % per år beräknat på inventariernas anskaffningsvärde.

Övriga tillgångar och skulder

Övriga tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärdet om inte annat anges.

Fordringar

Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta.

Långfristiga skulder

Lån som har slutförfallodag inom ett år från bokslutsdagen redovisas som kortfristiga skulder, oavsett om fortsatt belåning sker hos bank.

Skatter

Föreningens skattemässiga ackumulerade underskott uppgick vid årets slut till 56 519 548 kr (fg år 56 519 548kr)

.

Not 2 Nettoomsättning

I årsavgiften ingår värme och bredband. El-IMD, Vatten-IMD debiteras efter separat förbrukning.

Man har i förra året börjat att räkna rätt månader på IMD el och vatten vilket gör att man i förra året har med 17 månader.

	2024-05-01 -2025-04-30	2023-05-01 -2024-04-30
Årsavgifter och hyror		
Årsavgifter bostäder	52 654 768	50 297 133
Hysesintäkter	2 937 253	2 893 825
IMD el	3 039 586	2 942 171
IMD vatten	3 771 862	4 151 860
Årsavgift bostad kabel-TV/bredband, ej moms	953 280	953 280
	63 356 749	61 238 269

Not 3 Övriga intäkter

	2024-05-01 -2025-04-30	2023-05-01 -2024-04-30
Ersättning försäkringsskador	0	68 344
Övriga intäkter	857 459	940 185
Elstöd	0	2 520 341
Vinst vid avyttring av maskiner och inventarier	0	393 025
	857 459	3 921 895

Not 4 Reparationer

	2024-05-01 -2025-04-30	2023-05-01 -2024-04-30
Löpande underhåll av bostäder	18 863	40 039
Löpande underhåll av gemensamma utrymmen	52 316	106 440
Löpande underhåll tvättutrustning	458 627	352 092
Löpande underhåll av VA/sanitet	747 364	543 166
Löpande underhåll värme	224 026	19 115
Löpande underhåll ventilation	72 350	53 682
Löpande underhåll el	221 237	203 663
Löpande underhåll tele/porttelefon	21 000	2 362
Löpande underhåll hissar	25 347	34 793
Löpande underhåll markytor	614 890	219 874
Försäkringsskador	604 183	1 129 834
Löpande underhåll lokaler	0	23 966
Löpande underhåll byggnader utvändigt	114 600	111 603
Löpande underhåll garage	108 249	39 064
Löpande UH, övrigt	5 422	28 412
	3 288 473	2 908 105

Not 5 Planerat underhåll

	2024-05-01	2023-05-01
	-2025-04-30	-2024-04-30
Planerat underhåll gemensamma utrymmen	100 000	0
Planerat underhåll el	294 892	0
Planerat underhåll garage och p-plats	2 500	211 879
Planerat underhåll ventilation	0	336 875
Planerat underhåll markytor	721 938	0
Planerat underhåll huskropp utvändigt	115 023	297 688
Planerat underhåll tvättutrustning	122 924	0
Planerat underhåll Va/sanitet	55 000	94 050
planerat underhåll värme	17 148	17 148
Planerat uh av garage	114 875	437 500
	1 544 300	1 395 140

Not 6 Driftskostnader

Ny tomträttsavgäld började att gälla fr.o.m 2023-01-01

	2024-05-01	2023-05-01
	-2025-04-30	-2024-04-30
Övrig drift	825 581	2 573 851
El	6 347 595	6 106 648
Uppvärmning	9 281 477	9 203 245
Vatten	3 213 379	2 941 577
Sophämtning	1 174 102	1 403 287
Tomträttsavgäld	4 138 457	4 406 483
Övriga avgifter	74 998	66 115
Serviceavtal	1 056 949	1 074 707
Bredband	1 463 521	1 431 281
Fastighetsförsäkring	938 569	882 374
Lokalvård	3 368 860	3 344 581
Trädgårdsskötsel	4 417 920	0
Förvaltare	2 123 590	2 101 513
	38 424 997	35 535 662

Not 7 Övriga kostnader

	2024-05-01	2023-05-01
	-2025-04-30	-2024-04-30
Förvaltningsarvode	745 453	697 716
Revisionsarvoden	43 250	36 250
Avgifter för juridiska åtgärder	318 112	1 000
Medlemsavgift HSB	412 925	412 925
Övriga förvaltningskostnader	420 622	367 751
Servicekostnader för fördelningsmätning	276 887	216 180
Övriga externa kostnader	412 438	509 584
Överlåtelse och pantavgift	194 728	168 708
	2 824 416	2 410 114

Not 8 Arvode och andra ersättningar

	2024-05-01 -2025-04-30	2023-05-01 -2024-04-30
Medelantalet anställda		
Kvinnor/Män		5 5
Löner och andra ersättningar		
Styrelsearvode	458 493	391 593
Revisionsarvode	68 580	66 868
Löner och andra ersättningar	59 169	71 400
Löner och ersättningar	19 319	1 952 293
Uttagsskatt	0	693 641
	605 561	3 175 795
Sociala kostnader		
Övriga sociala avgifter enligt lag och avtal	192 566	847 414
Övriga kostnader	0	6 793
	192 566	854 207
Totala löner, ersättningar, sociala och pensionskostnader	798 126	4 030 002

Not 9 Byggnader

	2025-04-30	2024-04-30
Ingående anskaffningsvärden byggnader	338 697 220	309 646 934
Omklassificering hissar och entreér		32 590 749
Utrangering hissar		-3 540 463
Omklassificeringar utemiljö	26 470 087	
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	365 167 307	338 697 220
Ingående avskrivningar byggnader	-128 984 482	-124 585 727
Utrangering , hissar		3 540 463
Årets avskrivningar	-9 784 115	-7 939 218
Utgående ackumulerade avskrivningar	-138 768 597	-128 984 482
Utgående redovisat värde	226 398 711	209 712 738
Taxeringsvärden byggnader	610 000 000	610 000 000
Taxeringsvärden mark	201 000 000	201 000 000
	811 000 000	811 000 000

Not 10 Inventarier, verktyg och installationer

	2025-04-30	2024-04-30
Ingående anskaffningsvärden	2 602 983	4 243 680
Försäljningar/utrangeringar, maskiner		-1 640 697
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	2 602 983	2 602 983
Ingående avskrivningar	-1 621 499	-2 779 289
Försäljningar/utrangeringar, släpvagn		1 512 722
Årets avskrivningar	-324 836	-354 932
Utgående ackumulerade avskrivningar	-1 946 335	-1 621 499
Utgående redovisat värde	656 648	981 484

Not 11 Pågående byggnation

	2025-04-30	2024-04-30
Ingående anskaffningsvärden	25 468 397	51 701 908
Inköp	27 222 481	6 357 238
Omklassificeringar	-26 470 087	-32 590 749
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	26 220 791	25 468 397
Utgående redovisat värde	26 220 791	25 468 397

Pågående arbete avser tappvatten, ventilation, kallgarage och PCB i mark.

Not 12 Andra långfristiga värdepappersinnehav

	2025-04-30	2024-04-30
Andel HSB Malmö	3 700	3 700
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	3 700	3 700
Utgående redovisat värde	3 700	3 700

Not 13 Övriga fordringar

	2025-04-30	2024-04-30
Skattekonto	264 037	92 602
Övriga poster	28 908	42 487
	292 944	135 089

Not 14 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2025-04-30	2024-04-30
Uppluna ränteintäkter	20 631	32 190
Förutbetald medlemsavgift	412 925	412 925
Förutbetald tomträttsavgäld	1 002 460	734 417
Förutbetald försäkring	653 589	611 775
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	656 494	655 736
Upplupen intäkt el, värme, va, renhållning	3 229 289	2 198 194
	5 975 388	4 645 237

Not 15 Kortfristiga placeringar

	2024-04-30	2023-04-30
Fastränteplaceringar HSB Malmö ek för	21 000 000	3 000 000
	21 000 000	3 000 000

Not 16 Fond för yttre underhåll

	2025-04-30	2024-04-30
Belopp vid årets ingång	17 600 006	14 559 145
Avsättning	3 421 000	4 436 000
Ianspråktagande	-1 544 300	-1 395 139
	19 476 704	17 600 006

Not 17 Ställda säkerheter

	2025-04-30	2024-04-30
För skulder till kreditinstitut:		
Fastighetsinteckningar	225 267 800	179 301 000
	225 267 800	179 301 000

Not 18 Skulder till kreditinstitut

Nedan framgår fördelning av lån.

Långivare	Räntesats %	Datum för ränteändring	Lånebelopp 2025-04-30	Lånebelopp 2024-04-30
Swedbank hypotek	2,04	2024-11-25	0	13 739 874
Stadshypotek	1,28	2026-07-30	5 561 273	5 578 875
Swedbank Hypotek	2,66	2025-06-18	6 804 532	6 893 192
Swedbank hypotek	2,40	2025-08-25	3 430 000	3 490 000
Swedbank hypotek	2,24	2025-10-24	7 110 090	7 200 090
SEB Bolån	2,66	2026-12-28	22 367 072	22 418 920
Swedbank Hypotek	0,88	2024-05-24	0	2 237 500
Swedbank Hypotek	0,83	2025-02-25	0	3 758 756
Swedbank Hypotek	0,701	2025-03-25	0	24 250 000
Stadshypotek	0,69	2026-07-30	0	5 758 137
Stadshypotek	1,14	2026-12-01	2 257 587	2 324 007
Swedbank	1,909	2025-03-25	0	24 500 000
Swedbank	0,57	2025-06-04	24 062 500	24 312 500
Stadshypotek	2,15	2024-04-30	0	0
Stadshypotek	3,52	2028-01-30	24 621 154	24 873 034
Stadshypotek	4,5660	2025-03-04	0	10 000 000
Stadshypotek	2,88	2029-12-01	21 444 874	0
Swedbank	2,75	2028-02-11	62 104 695	0
SBAB Bank AB	3	2030-05-13	47 500 000	0
			227 263 777	181 334 885

Not 19 Långfristiga skulder

43 218 682 kr av föreningens fastighetslån har formellt en löptid på mindre än 12 månader och redovisas därför som kortfristiga. Finansieringen är dock av långfristig karaktär och lånen omsätts vid förfall.

Faktiska armorteringen under året för den totala skulden 1 825 220 kr.

Beräknad skuld om 5 år 218 137 677 kr.

	2025-04-30	2024-04-30
Förfaller senare än fem år efter balansdagen		
Beräknad skuld som förfaller inom 1 år	43 218 682	84 315 005
Beräknad skuld som förfaller inom 2-5 år	184 045 095	97 019 880
	227 263 777	181 334 885

Not 20 Övriga skulder

	2025-04-30	2024-04-30
Källskatt	86 580	98 467
Arbetsgivaravgifter	77 447	99 064
Medlemmarnas reparationsfond	0	346
Uttagsskatt	0	151 974
Moms	18 852	22 986
	182 879	372 837

Not 21 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2025-04-30	2024-04-30
Upplupna räntekostnader	541 385	356 250
Förutbetalda hyror och avgifter	5 496 156	5 060 088
Upplupna semesterlöner	0	223 889
Upplupna soc.avg sem.skuld	0	73 716
Upplupen extern revisor	40 000	35 500
Upplupen elkostnad	510 726	562 785
Övriga upplupna kostnader	1 870 645	1 279 162
	8 458 912	7 591 390

Malmö

Hasse Hajar
Ordförande

Anna Olsson

Jeanette Norstedt

Katarina Sjölin

Shaip Ademi

Tibor Nagy

Ingalill Nilsson

Vår revisionsberättelse har lämnats

Armend Gashi
Av föreningen vald revisor

Md Khaled Morshed Sabuz
Av föreningen vald revisor

Afrodita Cristea
BoRevision
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i HSB Brf Högaholm i Malmö, org.nr. 746001-0395

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf Högaholm i Malmö för räkenskapsåret 01/05/2024 - 30/04/2025.

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 30 april 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 Högaholm i Malmö för räkenskapsåret 01/05/2024 - 30/04/2025 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.

Digitalt signerad av

Afrodita Cristea
BoRevision i Sverige AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Armend Gashi
Av föreningen vald revisor

Md Khaled Morsh Sabuz
Av föreningen vald revisor

ÅRSREDOVISNING 2024 / 2025

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

HASSE HAJAR

Ordförande

E-signerade med BankID: 2025-08-20 kl. 17:41:12



INGALILL NILSSON

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-08-20 kl. 17:42:25



JEANETTE NORSTEDT

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-08-20 kl. 17:48:40



ANNA OLSSON

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-08-20 kl. 17:51:03



KATARINA MARGARETA SJÖLIN

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-08-20 kl. 17:39:47



TIBOR NAGY

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-08-20 kl. 18:02:36



SHAIP ADEMI

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-08-20 kl. 17:47:20



MD KHALED MORSHED SABUZ

Revisor

E-signerade med BankID: 2025-08-20 kl. 18:07:29



ARMEND GASHI

Revisor

E-signerade med BankID: 2025-08-20 kl. 18:06:31



AFRODITA CRISTEA

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2025-08-21 kl. 10:22:48



REVISIONSBERÄTTELSE 2024 / 2025

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

MD KHALED MORSHED SABUZ

Revisor

E-signerade med BankID: 2025-08-20 kl. 18:08:39



ARMEND GASHI

Revisor

E-signerade med BankID: 2025-08-20 kl. 18:08:04



AFRODITA CRISTEA

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2025-08-21 kl. 10:15:49



HSB – där möjligheterna bor

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.

[illegible]

