



ÅRSREDOVISNING 2024-25

HSB brf Björknäs i Malmö

MEDLEM I HSB



HSB – där möjligheterna bor



Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Styrelsen för HSB Bostadsrättsförening Björknäs i Malmö med säte i Malmö org.nr. 746000-5577 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 1961. Föreningens stadgar registrerades senast 2020-01-15.

Föreningen äger och förvaltar

Föreningen äger och förvaltar byggnaderna på fastigheterna i Malmö kommun:

Fastighet	Förvärvsdatum	Nybyggnadsår byggnad
Dressören 1	1962-04-24	1962
Eldslukaren 8	1962-04-24	1962
Totalt 2 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 m ²
41	lägenheter (upplåtna med bostadsrätt)	4 122
Totalt 41 objekt		4 122

Föreningens lägenheter fördelas på: 40 st 4 rok, 1 st 5 rok.

Styrelsens sammansättning

Namn	Roll	Fr.o.m.	T.o.m.
Rickard Deltinger	Ordförande	2017-11-08	
Hans Torbjörn Gertre	Ledamot	2016-02-20	
Christl Everum	Ledamot	2017-10-30	
Bo Westerlund	Ledamot	2016-06-20	
Viktoria Emese Sjöberg	Ledamot	2019-03-05	2025-08-17
Rebecca Rosén	Ledamot	2025-08-17	
Rebecca Rosén	Suppleant	2019-03-05	2025-08-17
Maan Hasan Ali Al-Haideri	Suppleant	2025-08-17	



I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är: Rickard Deltinger och Christl Everum.

Styrelsen har under året hållit 11 protokollförda styrelsemöten.

Firman tecknas två i förening av Hans Torbjörn Gertre, Rickard Deltinger, Christl Everum, Viktoria Emese Sjöberg och Rebecca Rosén.

Revisorer har varit: Marie Larsson och Nara Pringprayong med Marian Bergvall som suppleant valda av föreningen, samt en av HSB Riksförbund utsedd revisor hos Borevision AB.

Valberedning har varit: Susanne Rosén (sammankallande) och Bente Svärd, valda vid föreningsstämman.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2025-02-13. På stämman deltog 21 röstberättigade medlemmar.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Årsavgiften förändrades fr.o.m. 2025-01-01 med +3%.

Föreningen har en underhållsplan som redovisar fastighetens underhållsbehov. Underhållsplanen används både för planering av tekniskt underhåll och för ekonomisk planering.

Styrelsen har beslutat och genomfört reservation till föreningens underhållsfond i enlighet med gällande stadgar.

Senaste stadgeenliga fastighetsbesiktning utfördes i enlighet med föreningens underhållsplan den 2025-05-22.

Årsavgiften kommer höjas fr.o.m 2026-01-01 med +5%.

Under verksamhetsåret har föreningen genomfört följande större underhållsåtgärder. Projektet byte av kall, varmvatten och avloppsrör har genomförts.

Sedan föreningen startade har följande större åtgärder genomförts

Årtal	Åtgärd
96	Omläggning tak
04	Byte av garageportar samt fönster
11	Asfaltering gatorna
14	Byte av värmecentral
15	Byte fjärrvärmekulvertar
19	Uppställningsplats för soptunnor. Byte av fjärrvärmekulvertar hus 16-17 A
23	Byte avloppsrör
24-25	Byte kall- och varmvattensrör.

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

Planeras att under de kommande verksamhetsåren byta yttertaken.

Medlemsinformation

Under året har 2 bostadsrätter överlåtits och 0 upplåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 64 och under året har det tillkommit 2 och avgått 2 medlemmar.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 64.

Flerårsöversikt

	2024/2025	2023/2024	2022/2023	2021/2022	2020/2021
Sparande, kr/kvm	170	181	122	185	166
Skuldsättning, kr/kvm	2 395	2 413	2 486	1 467	1 540
Skuldsättning bostadsrättsyta, kr/kvm	2 395	2 413	2 486	1 437	1 540
Räntekänslighet, %	3	3	4	2	2
Energikostnad, kr/kvm	228	243	227	202	189
Årsavgifter, kr/kvm	777	739	682	655	647
Årsavgifter/totala intäkter, %	100	100	100	100	100
Totala intäkter, kr/kvm	779	741	684	657	649
Nettoomsättning, tkr	3 210	3 046	2 810	2 701	2 666
Resultat efter finansiella poster, tkr	257	366	274	538	458
Soliditet, %	39	38	36	47	44

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	849 000	0	0	849 000
Kapitaltillskott/extra insats, kr	0	0	0	0
Upplåtelseavgifter, kr	0	0	0	0
Uppskrivningsfond, kr	0	0	0	0
Underhållsfond, kr	1 228 278	0	85 000	1 313 278
S:a bundet eget kapital, kr	2 077 278	0	85 000	2 162 278
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat, kr	4 045 173	366 074	-85 000	4 325 747
Årets resultat, kr	366 074	-366 074	256 888	256 888
S:a ansamlad vinst/förlust, kr	4 411 247	0	171 888	4 582 635
S:a eget kapital, kr	6 488 525	0	256 888	6 744 913

* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 85 000 kr samt ianspråktagande skett med 0 kr

Resultatdisposition

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

Till föreningsstämmans förfogande står följande belopp i kronor:

Balanserat resultat enligt föregående årsstämma, kr	4 410 747
Årets resultat, kr	256 888
Reservation till underhållsfond, kr	-85 000
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	0
Summa till föreningsstämmans förfogande, kr	4 582 635

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Balanseras i ny räkning, kr	4 582 635
------------------------------------	------------------

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

Resultaträkning		2024-09-01 2025-08-31	2023-09-01 2024-08-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	Not 2	3 209 845	3 054 834
Övriga rörelseintäkter	Not 3	500	0
Summa Rörelseintäkter		3 210 345	3 054 834
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 4	-2 010 146	-1 990 004
Övriga externa kostnader	Not 5	-67 506	-54 444
Personalkostnader	Not 6	-118 965	-108 943
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	Not 7	-441 750	-340 534
Summa Rörelsekostnader		-2 638 367	-2 493 925
Rörelseresultat		571 979	560 909
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		626	40 581
Räntekostnader och liknande resultatposter		-315 717	-235 416
Summa Finansiella poster		-315 091	-194 835
Resultat efter finansiella poster		256 888	366 074
Resultat före skatt		256 888	366 074
Årets resultat		256 888	366 074

Balansräkning

2025-08-312024-08-31

Tillgångar

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och mark	Not 8	16 418 984	11 799 949
Pågående nyanläggningar materiella anläggningstillgångar	Not 9	0	4 735 598
Summa Materiella anläggningstillgångar		16 418 984	16 535 547

Finansiella anläggningstillgångar

Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 10	500	500
Summa Finansiella anläggningstillgångar		500	500

Summa Anläggningstillgångar		16 419 484	16 536 047
-----------------------------	--	------------	------------

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

Aktuell skattefordran		5 802	0
Övriga kortfristiga fordringar	Not 11	822 947	437 780
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 12	42 375	37 028
Summa Kortfristiga fordringar		871 124	474 808

Summa Omsättningstillgångar		871 124	474 808
-----------------------------	--	---------	---------

Summa Tillgångar		17 290 608	17 010 855
------------------	--	------------	------------

Balansräkning

2025-08-312024-08-31

Eget kapital och skulder

Eget kapital

<i>Bundet eget kapital</i>		
Medlemsinsatser	849 000	849 000
Fond för yttre underhåll	Not 131 313 278	1 228 278
Summa Bundet eget kapital	2 162 278	2 077 278
<i>Fritt eget kapital</i>		
Balanserat resultat	4 325 747	4 045 173
Årets resultat	256 888	366 074
Summa Fritt eget kapital	4 582 634	4 411 247
Summa Eget kapital	6 744 912	6 488 525

Skulder

<i>Långfristiga skulder</i>		
Övriga långfristiga skulder till kreditinstitut	Not 144 500 000	0
Summa Långfristiga skulder	4 500 000	0
<i>Kortfristiga skulder</i>		
Övriga kortfristiga skulder till kreditinstitut	5 372 450	9 947 450
Leverantörsskulder	45 542	42 029
Skatteskulder	34 903	37 483
Övriga kortfristiga skulder	0	240
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 15592 801	495 128
Summa Kortfristiga skulder	6 045 696	10 522 330
Summa Skulder	10 545 696	10 522 330
Summa Eget kapital och skulder	17 290 608	17 010 855

Kassaflödesanalys

2024-09-01
2025-08-31

2023-09-01
2024-08-31

Kassaflöde från den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	571 979	560 909
<i>Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet</i>		
Avskrivningar	441 750	340 534
<i>Summa Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet</i>	441 750	340 534
Erhållen ränta	1 754	50 866
Erlagd ränta	-314 968	-220 689
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	700 515	731 620
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning (-) /minskning (+) av rörelsefordringar	-11 117	-789
Ökning (+) /minskning (-) av rörelseskulder	97 617	-5 413
<i>Summa Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>	86 500	-6 201
Kassaflöde från den löpande verksamheten	787 015	725 419
Kassaflöde från investeringsverksamheten		
Förvärv/avyttring av materiella anläggningstillgångar	-325 187	-4 602 000
Summa Kassaflöde från investeringsverksamheten	-325 187	-4 602 000
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		
Ökning (+) /minskning (-) av skuld till kreditinstitut	-75 000	-300 000
Summa Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-75 000	-300 000
Årets kassaflöde	386 828	-4 176 581
Likvida medel vid årets början	413 937	4 590 518
Likvida medel vid årets slut	800 265	413 937

Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper**Regelverk för årsredovisningar**

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

Redovisningsvaluta

Belopp anges i svenska kronor om inget annat anges.

Allmänna värderingsprinciper

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

Avskrivning på materiella anläggningstillgångar

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

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

Nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar tillgångar

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

Fond för yttre underhåll

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

Klassificering av lång- och kortfristig skuld till kreditinstitut

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

Beskattning

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

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

gällande skatteregler.

Kassaflödesanalys

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

Not 2	Nettoomsättning	2024-09-01	2023-09-01
		2025-08-31	2024-08-31
	<i>Bruttoomsättning</i>		
	Årsavgifter bostäder andelstalsfördelad	3 203 536	3 045 564
	Övriga primära intäkter	6 309	9 270
	<i>Summa Bruttoomsättning</i>	3 209 845	3 054 834
	<i>Summa Nettoomsättning</i>	3 209 845	3 054 834
Not 3	Övriga rörelseintäkter	2024-09-01	2023-09-01
		2025-08-31	2024-08-31
	<i>Övriga rörelseintäkter</i>		
	Övriga sekundära intäkter	500	0
	<i>Summa Övriga rörelseintäkter</i>	500	0
Not 4	Driftskostnader	2024-09-01	2023-09-01
		2025-08-31	2024-08-31
	<i>Driftskostnader</i>		
	Fastighetsskötsel, lokalvård och samfälligheter	-123 205	-103 771
	Snö och halk-bekämpning	0	-33 356
	Reparationer	-162 482	-93 148
	Planerat underhåll	0	-38 550
	Försäkringsskador	0	-6 250
	El	-20 331	-21 538
	Uppvärmning	-778 290	-800 373
	Vatten	-206 052	-180 718
	Sophämtning	-32 266	-45 172
	Fastighetsförsäkring	-66 610	-62 811
	Kabel-TV och bredband	-87 692	-102 522
	Fastighetsskatt och fastighetsavgift	-413 034	-390 525
	Förvaltningsavtalskostnader	-120 184	-111 270
	<i>Summa Driftskostnader</i>	-2 010 146	-1 990 004

Not 5	Övriga externa kostnader	2024-09-01	2023-09-01
		2025-08-31	2024-08-31
	<i>Övriga externa kostnader</i>		
	Förbrukningsinventarier och varuinköp	-1 600	0
	Administrationskostnader	-6 390	-3 744
	Extern revision	-15 000	-12 300
	Medlemsavgifter	-17 430	-17 430
	Föreningsverksamhet	-11 651	-6 067
	Övriga förvaltningskostnader	-15 435	-14 902
	<i>Summa Övriga externa kostnader</i>	-67 506	-54 444
Not 6	Personalkostnader	2024-09-01	2023-09-01
		2025-08-31	2024-08-31
	<i>Personalkostnader</i>		
	Arvode styrelse	-85 000	-78 100
	Revisionsarvode	-10 128	-9 372
	Övriga arvoden	-5 950	-5 467
	Sociala avgifter	-17 887	-16 004
	<i>Summa Personalkostnader</i>	-118 965	-108 943
Not 7	Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	2024-09-01	2023-09-01
		2025-08-31	2024-08-31
	<i>Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar</i>		
	Avskrivningar på byggnader	-432 672	-331 456
	Avskrivning på markanläggning	-9 078	-9 078
	Avskrivningar på maskiner och inventarier	0	0
	<i>Summa Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar</i>	-441 750	-340 534

Not 8	Byggnader och mark	2025-08-31	2024-08-31
	<i>Ackumulerade anskaffningsvärden</i>		
	Ingående anskaffningsvärde byggnader	18 817 559	18 817 559
	Ingående anskaffningsvärde mark	206 945	206 945
	Ingående anskaffningsvärde markanläggningar	181 562	181 562
	Årets investeringar	5 060 785	0
	Årets försäljningar/utrangeringar	-743 258	0
	Summa Ackumulerade anskaffningsvärden	23 523 593	19 206 066
	<i>Ackumulerade avskrivningar</i>		
	Ingående avskrivningar	-7 406 117	-7 065 583
	Årets avskrivningar	-441 750	-340 534
	Omklassificeringar	743 258	0
	Summa Ackumulerade avskrivningar	-7 104 609	-7 406 117
	Utgående redovisat värde	16 418 984	11 799 949
	<i>Taxeringsvärde</i>	<i>2025-08-31</i>	<i>2024-08-31</i>
	Taxeringsvärde byggnad - bostäder	39 360 000	39 360 000
	Taxeringsvärde byggnad - lokaler	0	0
	Taxeringsvärde mark - bostäder	38 622 000	38 622 000
	Taxeringsvärde mark - lokaler	0	0
	Summa	77 982 000	77 982 000
	<i>Ställda säkerheter</i>	<i>2025-08-31</i>	<i>2024-08-31</i>
	Fastighetsinteckning	11 000 600	11 000 600
	Varav i eget förvar	0	0
	Ställda säkerheter	11 000 600	11 000 600

Årets aktivering 5 060 785 kronor avser utbyte av avloppsrör samt kall- och varmvattenrör.

Not 9	Pågående nyanläggningar materiella anläggningstillgångar	2025-08-31	2024-08-31
	<i>Pågående nyanläggningar materiella anläggningstillgångar</i>		
	Ingående värde pågående nyanläggning	4 735 598	133 598
	Årets investeringar	325 187	4 602 000
	Omklassificering till byggnad	-5 060 785	0
	Summa Pågående nyanläggningar materiella anläggningstillgångar	0	4 735 598

Under året har utbyte av avloppsrör samt kall- och varmvattenrör slutförts.

Not 10	Andra långfristiga värdepappersinnehav	2025-08-31	2024-08-31
	<i>Andra långfristiga värdepappersinnehav</i>		
	Ingående värde andel i HSB	500	500
	<i>Summa Andra långfristiga värdepappersinnehav</i>	500	500
Not 11	Övriga kortfristiga fordringar	2025-08-31	2024-08-31
	<i>Övriga fordringar</i>		
	Avräkningskonto HSB	800 265	413 937
	Övriga fordringar	22 682	23 843
	<i>Summa Övriga fordringar</i>	822 947	437 780
Not 12	Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	2025-08-31	2024-08-31
	<i>Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</i>		
	Upplupna ränteintäkter	266	1 395
	Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	42 109	35 633
	<i>Summa Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</i>	42 375	37 028
Not 13	Fond för yttre underhåll	2025-08-31	2024-08-31
	<i>Fond för yttre underhåll</i>		
	Fond för yttre underhåll	1 313 278	1 228 278
	<i>Summa Fond för yttre underhåll</i>	1 313 278	1 228 278

Not 14 Övriga långfristiga skulder till kreditinstitut

2025-08-31

<i>Låneinstitut</i>	<i>Räntesats</i>	<i>Konv.datum</i>	<i>Belopp</i>	<i>Nästa års amortering</i>
Handelsbanken	2,86%	2027-01-30	4 500 000	0
Skandinaviska Enskilda Banken AB	3,02%	2026-03-28	5 372 450	0
			9 872 450	0
Långfristig del			4 500 000	
Nästa års amortering av långfristig skuld			0	
Lån som ska konverteras inom ett år			5 372 450	
Kortfristig del			5 372 450	
Nästa års amorteringar av lång- och kortfristig skuld			0	
Amorteringar inom 2-5 år beräknas uppgå till			0	
Skulder med bindningstid på över 5 år uppgår om 5 år till			0	
Genomsnittsräntan vid årets utgång			2,95%	
Finns swap-avtal			Nej	

Not 15 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

2025-08-31

2024-08-31

<i>Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</i>		
Förutbetalda hyror och avgifter	269 575	261 734
Upplupna räntekostnader	38 668	37 919
Övriga upplupna kostnader	284 558	195 475
<i>Summa Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</i>	592 801	495 128

Styrelsen godkände årsredovisningens innehåll den 22 januari 2026.

Årsredovisningen har signerats av styrelsen med datum som framgår av dess signering och revisionsberättelse har, med datum som framgår av dess signering, lämnats beträffande denna årsredovisning.

Rickard Deltinger
Ordförande

Christl Everum

Torbjörn Gertre

Rebecca Rosén

Bo Westerlund

Vår revisionsberättelse har lämnats

Marie Larsson
Av föreningen vald revisor

Nara Prinprayong
Av föreningen vald revisor

Thaha Osman
BoRevision
Av HSB riksförbund utsedd revisor

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i HSB Brf Björknäs i Malmö, org.nr. 746000-5577

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf Björknäs i Malmö för räkenskapsåret 2024-09-01--2025-08-31.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 31 augusti 2025 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god 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 Björknäs i Malmö för räkenskapsåret 2024-09-01--2025-08-31 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Vi tillstyrker att föreningsstämman disponerar resultatet enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens 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.

Malmö

Digitalt signerad av

Thaha Osman
BoRevision i Sverige AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Marie Larsson
Av föreningen vald revisor

Nara Prinprayong
Av föreningen vald revisor



Årsredovisning 2024 / 2025

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

Rickard Deltinger

Ordförande

E-signerade med BankID: 2026-01-23 kl. 12:20:16



Christl Everum

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-01-26 kl. 10:15:33



Bo Westerlund

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-01-26 kl. 11:52:23



Hans Torbjörn Gertre

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-01-26 kl. 16:07:03



Rebecca Rosén

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-01-26 kl. 12:07:02



Else-Marie Margareta Larsson

Revisor

E-signerade med BankID: 2026-01-26 kl. 17:06:21



Nara Pringprayong

Revisor

E-signerade med BankID: 2026-01-26 kl. 17:41:01



Thaha Osman

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2026-01-27 kl. 15:56:17



Revisionsberättelse 2024 / 2025

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

Else-Marie Margareta Larsson

Revisor

E-signerade med BankID: 2026-01-26 kl. 17:13:09



Nara Pringprayong

Revisor

E-signerade med BankID: 2026-01-26 kl. 17:45:13



Thaha Osman

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2026-01-27 kl. 15:54:30



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.