



ÅRSREDOVISNING

1/9 2024 – 31/8 2025

**HSB BRF
VÄTTERN
I MALMÖ**



HSB – där möjligheterna bor



Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Styrelsen för HSB Bostadsrättsföreningen Vättern i Malmö med säte i Malmö org.nr. 746000-4901 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 1955. Föreningens stadgar registrerades senast 2018-10-27.

Föreningen äger och förvaltar

Föreningen äger och förvaltar byggnaden på fastigheten i Malmö kommun:

Fastighet	Förvärvsdatum	Nybyggnadsår byggnad
Rosenlund 17	1956-06-15	1957
Totalt 1 objekt		

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad 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
5	lokaler (hyresrätt)	317
1	lokaler (upplåtna med bostadsrätt)	67
40	garageplatser 12,5kvm/plats	500
52	lägenheter (upplåtna med bostadsrätt)	3 043
Totalt 98 objekt		3 927

Föreningens lägenheter fördelas på: 13 st 1 rok, 21 st 2 rok, 15 st 3 rok, 3 st 4 rok.

Styrelsens sammansättning

Namn	Roll	Fr.o.m.	T.o.m.
Markus Karlsson	Ordförande	2024-03-26	
Ann-Charlott Myllyniemi	Ledamot	2015-12-14	
Magnus Planell	Ledamot	2020-02-09	
Björn Kristian Tengstrand	Ledamot	2024-05-20	2025-03-17
Ellie Alexandrou	Ledamot	2024-05-20	
Mark Anthony Low	Ledamot	2025-03-17	

I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är: Ann-Charlott Myllyniemi och Ellie Alexandrou.

Styrelsen har under året hållit 10 protokollförda styrelsemöten.

Firman tecknas två i förening av Ann-Charlott Myllyniemi och Markus Karlsson.

Revisorer har varit: Ahmet Bella vald av föreningen, samt en av HSB Riksförbund utsedd revisor hos Borevision AB.

Valberedning har varit: Ingrid Lundberg (sammankallande) och Stoyan Yordanov Samardzhiev, valda vid föreningsstämman.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2025-02-28. På stämman deltog 19 medlemmar varav 14 röstberättigade, inga fullmakter.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Årsavgiften förändrades fr.o.m. 2025-01-01 med +5%. En årsavgiftshöjning på 5 % är inplanerad fr.o.m. 2026-01-01.

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 fastighetsbesiktning utfördes den 2025-10-14.

Underhåll

Projektet restaurering av nya hissar i alla tre trappuppgångar slutfördes. Statusbesiktning av elledningssystem beställdes för att utröna vad som behöver åtgärdas och när - detta för att kunna ta ställning till poster i underhållsplanen. Ett resultat av detta var att visst underhåll sköts upp medan annat verkställdes, exempelvis byttes lampor ut i samtliga trapphus (detta gjordes dock under hösten på kommande räkenskapsår).

Väsentliga avtal

Byte av fastighetsförvaltare från Hagtorns till SBC, 1 september.

Sedan föreningen startade har följande större åtgärder genomförts:

(Här nämns bara från de senaste tio åren)

- Hissbyten på alla tre trapphus. Byte av driftleverantör från Kone/Kiwa till Otis 2024.
- Fasadenovering putsning och ny fogning av fasad 2021-2022. Även merparten av ytterdörrarna byttes då.
- Relining av avloppsstammar 2016.

Föreningen utför och planerar följande åtgärder:

Föreningen följer underhållsplanen.

Närmast åtgärder är ett påtvingat byte av passérsystem för boende, liksom måleriarbete i källaren.

Föreningen utför och planerar följande åtgärder under de närmaste 5 åren:
Föreningen planerar att byta garagetaket och i samband med det även göra om gården. Även dräneringsarbetet vid insidan av huset planeras i samband med det. (Inom 2-3 år). Marklägenheternas uteplatser kommer då att förändras (och bli mindre).
Balkonger, inklusive de inglasade, ska renoveras.

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 3 medlemmar.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 63.

Flerårsöversikt

	2024/2025	2023/2024	2022/2023	2021/2022	2020/2021
Sparande, kr/kvm	102	153	136	266	301
Skuldsättning, kr/kvm	4 761	5 483	5 516	5 563	3 860
Skuldsättning bostadsrättsyta, kr/kvm	6 011	6 042	6 078	6 130	42 553
Räntekänslighet, %	7	7	7	7	5
Energikostnad, kr/kvm	212	240	229	206	201
Årsavgifter, kr/kvm	922	873	844	844	844
Årsavgifter/totala intäkter, %	92	91	91	91	89
Totala intäkter, kr/kvm	793	874	844	843	859
Nettoomsättning, tkr	3 113	2 957	2 806	2 842	2 890
Resultat efter finansiella poster, tkr	-454	-316	-245	278	224
Soliditet, %	27	28	29	27	37

Definitioner nyckeltal

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

Sparande: Årets resultat med återläggning av avskrivningar, kostnader för planerat underhåll, eventuella utrangeringar och intäkter och kostnader som är väsentliga och som inte är en del av den normala verksamheten per kvadratmeter totalyta (boyta och lokalyta). Sparandetalet ämnar åskådliggöra det utrymme som finns i föreningen för att möte ett långsiktigt genomsnittligt underhåll. Förenklat visar sparandetalet det underliggande kassaflödet från den löpande verksamheten per kvadratmeter. Garageytan har ingått i beräkningen av sparande för räkenskapsåret 2024/2025. Tidigare år ingick garageytan inte i beräkningen.

Skuldsättning: Totala räntebärande skulder (banklån) per kvadratmeter total yta (boyta och lokalyta) på bokslutsdagen. Ett indikativt mått på föreningens risk och finansieringsmöjlighet. Garageytan har ingått i beräkningen av skuldsättning för räkenskapsåret 2024/2025. Tidigare år ingick garageytan inte, vilket kan påverka jämförelser av nyckeltalet över tid.

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. I årsavgiften ingår värme och vatten.

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

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

Nettoomsättning i tkr: Föreningens nettoomsättning under räkenskapsåret.

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

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

Upplysningar vid förlust

Årets resultat uppgår till -454 478 kr, vilket främst beror på högre räntekostnader samt ökade avskrivningar. Likvida medel vid årets slut uppgår till 2 145 891 kr, vilket ger föreningen fortsatt god betalningsberedskap.

Föreningen arbetar kontinuerligt med att hålla kostnaderna nere genom att se över och omförhandla avtal samt följa underhållsplanen, så att kommande underhåll utförs i rätt tid och på ett kostnadseffektivt sätt. Parallellt arbetar styrelsen med att öka intäkterna, bland annat genom uthyrning av samtliga lokaler.

För att stärka sparandet inför framtida underhåll har föreningen beslutat att höja årsavgifterna med 5 % från januari 2026. Ytterligare höjningar kan bli aktuella under de kommande åren för att säkerställa balans och långsiktig stabilitet i föreningens ekonomi.

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	124 710	0	0	124 710
Kapitaltillskott/extra insats, kr	0	0	0	0
Upplåtelseavgifter, kr	0	0	0	0
Uppskrivningsfond, kr	0	0	0	0
Underhållsfond, kr	4 644 442	0	52 750	4 697 192
S:a bundet eget kapital, kr	4 769 152	0	52 750	4 821 902
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat, kr	3 141 046	-315 692	-52 750	2 772 604
Årets resultat, kr	-315 692	315 692	-454 478	-454 478
S:a ansamlad vinst/förlust, kr	2 825 354	0	-507 228	2 318 126
S:a eget kapital, kr	7 594 506	0	-454 478	7 140 028

* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 97 000 kr samt ianspråktagande skett med 44 250 kr

Resultatdisposition

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

Till föreningsstämmans förfogande står följande belopp i kronor:

Balanserat resultat enligt föregående årsstämma, kr	2 825 354
Årets resultat, kr	-454 478
Reservation till underhållsfond, kr	-97 000
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	44 250
Summa till föreningsstämmans förfogande, kr	2 318 126

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Styrelsens förslag gällande extra reservation till underhållsfond, kr	-0
Balanseras i ny räkning, kr	2 318 126

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	3 112 849	2 994 862
Övriga intäkter	Not 3	1 364	1 486
Summa Rörelseintäkter		3 114 213	2 996 348
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 4	-1 954 360	-1 982 217
Övriga externa kostnader	Not 5	-87 618	-82 106
Personalkostnader	Not 6	-135 362	-107 411
Avskrivningar		-811 469	-733 391
Summa Rörelsekostnader		-2 988 809	-2 905 126
Rörelseresultat		125 404	91 222
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		2 766	4 571
Räntekostnader och liknande resultatposter		-582 649	-411 485
Summa Finansiella poster		-579 882	-406 914
Resultat efter finansiella poster		-454 478	-315 692
Resultat före skatt		-454 478	-315 692
Årets resultat		-454 478	-315 692

Balansräkning

2025-08-312024-08-31

Tillgångar

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och mark	Not 7	23 966 357	22 903 964
Pågående nyanläggningar materiella anläggningstillgångar		0	1 680 750
Summa Materiella anläggningstillgångar		23 966 357	24 584 714

Finansiella anläggningstillgångar

Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 8	10 500	10 500
Summa Finansiella anläggningstillgångar		10 500	10 500
Summa Anläggningstillgångar		23 976 857	24 595 214

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

Avräkningskonto Hos HSB samt skattekonto	Not 9	2 298 004	2 228 055
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 10	73 914	62 679
Summa Kortfristiga fordringar		2 371 917	2 290 734

Kassa och bank

Kassa och bank		51	51
Summa Kassa och bank		51	51
Summa Omsättningstillgångar		2 371 968	2 290 785

Summa Tillgångar		26 348 825	26 885 999
------------------	--	------------	------------

Balansräkning

2025-08-312024-08-31

Eget kapital och skulder

Eget kapital

<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		124 710	124 710
Fond för yttre underhåll	Not 11	4 697 192	4 644 442
<i>Summa Bundet eget kapital</i>		4 821 902	4 769 152
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		2 772 604	3 141 046
Årets resultat		-454 478	-315 692
<i>Summa Fritt eget kapital</i>		2 318 126	2 825 354
Summa Eget kapital		7 140 027	7 594 505

Skulder

<i>Långfristiga skulder</i>			
Långfristiga skulder till kreditinstitut	Not 12	5 917 000	12 778 113
<i>Summa Långfristiga skulder</i>		5 917 000	12 778 113
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Övriga kortfristiga skulder till kreditinstitut		12 778 113	6 012 750
Leverantörsskulder		75 263	71 777
Skatteskulder		18 532	9 263
Övriga kortfristiga skulder	Not 13	18 789	21 744
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 14	401 101	397 846
<i>Summa Kortfristiga skulder</i>		13 291 798	6 513 380
Summa Skulder		19 208 798	19 291 494
Summa Eget kapital och skulder		26 348 825	26 885 999

Kassaflödesanalys

2024-09-01
2025-08-31

2023-09-01
2024-08-31

Kassaflöde från den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	125 404	91 222
<i>Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet</i>		
Avskrivningar	811 469	733 391
<i>Summa Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet</i>	811 469	733 391
Erhållen ränta	3 494	4 667
Erlagd ränta	-567 718	-412 440
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	372 649	416 840
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning (-) /minskning (+) av rörelsefordringar	-118 695	22 767
Ökning (+) /minskning (-) av rörelseskulder	-1 877	78 588
<i>Summa Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>	-120 571	101 355
Kassaflöde från den löpande verksamheten	252 078	518 195
Kassaflöde från investeringsverksamheten		
Förvärv/avyttring av materiella anläggningstillgångar	-193 112	-1 680 750
Summa Kassaflöde från investeringsverksamheten	-193 112	-1 680 750
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		
Ökning (+) /minskning (-) av skuld till kreditinstitut	-95 750	-111 000
Summa Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-95 750	-111 000
Årets kassaflöde	-36 784	-1 273 555
Likvida medel vid årets början	2 182 676	3 456 231
Likvida medel vid årets slut	2 145 891	2 182 676

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

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

Redovisningsvaluta

Belopp anges i svenska kronor om inget annat anges.

Allmänna värderingsprinciper

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

Avskrivning på materiella anläggningstillgångar

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

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

Nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar tillgångar

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

Fond för yttre underhåll

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

Klassificering av lång- och kortfristig skuld till kreditinstitut

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

Beskattning

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

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

gällande skatteregler.

Föreningens taxerade underskott uppgick vid årets slut till	10137tkr
Förändring jämfört med föregående år	0 tkr

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

Not 2	Nettoomsättning	2024-09-01 2025-08-31	2023-09-01 2024-08-31
	<i>Bruttoomsättning</i>		
	Årsavgifter bostäder andelstalsfördelad	2 820 976	2 686 708
	Årsavgifter lokaler	46 184	43 980
	Hyror lokaler	166 020	146 125
	Hyror garage och parkeringsplatser	158 680	158 864
	Hyror förbrukningsbaserad	1 429	0
	Hyror övrigt	1 800	1 800
	Övriga primära intäkter	8 426	38 169
	<i>Summa Bruttoomsättning</i>	3 203 515	3 075 646
	<i>Avgiftsbortfall</i>		
	Avgiftsbortfall	-18 020	-17 160
	Hysesbortfall	-72 646	-63 624
	<i>Summa Avgiftsbortfall</i>	-90 666	-80 784
	<i>Summa Nettoomsättning</i>	3 112 849	2 994 862

I årsavgiften ingår värme och vatten.

Not 3	Övriga intäkter	2024-09-01 2025-08-31	2023-09-01 2024-08-31
	<i>Övriga intäkter</i>		
	Övriga sekundära intäkter	1 364	1 486
	<i>Summa Övriga intäkter</i>	1 364	1 486

Not 4	Driftskostnader	2024-09-01	2023-09-01
		2025-08-31	2024-08-31
	<i>Driftskostnader</i>		
	Fastighetsskötsel, lokalvård och samfälligheter	-403 572	-416 650
	Snö och halk-bekämpning	-27 815	-36 299
	Reparationer	-164 825	-172 761
	Planerat underhåll	-44 250	-106 362
	Försäkringsskador	-2 858	-2 110
	El	-136 350	-134 645
	Uppvärmning	-489 325	-486 711
	Vatten	-206 831	-201 675
	Sophämtning	-45 685	-27 778
	Fastighetsförsäkring	-72 116	-68 077
	Kabel-TV och bredband	-111 037	-108 607
	Fastighetsskatt och fastighetsavgift	-111 338	-99 650
	Förvaltningsavtalskostnader	-128 093	-109 128
	Övriga driftkostnader	-10 266	-11 762
	<i>Summa Driftskostnader</i>	-1 954 360	-1 982 217
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	-14 934	0
	Administrationskostnader	-7 236	-21 847
	Extern revision	-16 850	-12 675
	Konsultkostnader	0	-236
	Medlemsavgifter	-22 410	-22 410
	Föreningsverksamhet	-6 196	-11 111
	Övriga förvaltningskostnader	-19 992	-13 827
	<i>Summa Övriga externa kostnader</i>	-87 618	-82 106
Not 6	Personalkostnader	2024-09-01	2023-09-01
		2025-08-31	2024-08-31
	<i>Personalkostnader</i>		
	Arvode styrelse	-98 418	-76 109
	Revisionsarvode	-2 100	-4 200
	Övriga arvoden	-2 100	-2 100
	Sociala avgifter	-32 744	-25 002
	<i>Summa Personalkostnader</i>	-135 362	-107 411

Not 7	Byggnader och mark	2025-08-31	2024-08-31
	<i>Ackumulerade anskaffningsvärden</i>		
	Ingående anskaffningsvärde byggnader	32 366 580	32 366 580
	Ingående anskaffningsvärde mark	146 500	146 500
	Årets investering - nya hissar	1 873 862	0
	<i>Summa Ackumulerade anskaffningsvärden</i>	34 386 942	32 513 080
	<i>Ackumulerade avskrivningar</i>		
	Ingående avskrivningar	-9 609 116	-8 875 725
	Årets avskrivningar	-811 469	-733 391
	<i>Summa Ackumulerade avskrivningar</i>	-10 420 585	-9 609 116
	<i>Utgående redovisat värde</i>	23 966 357	22 903 964
	<i>Taxeringsvärde</i>	<i>2025-08-31</i>	<i>2024-08-31</i>
	Taxeringsvärde byggnad - bostäder	31 000 000	25 000 000
	Taxeringsvärde byggnad - lokaler	1 797 000	1 093 000
	Taxeringsvärde mark - bostäder	12 800 000	14 400 000
	Taxeringsvärde mark - lokaler	372 000	396 000
	<i>Summa</i>	45 969 000	40 889 000
	<i>Ställda säkerheter</i>	<i>2025-08-31</i>	<i>2024-08-31</i>
	Fastighetsinteckning	19 154 000	19 154 000
	Varav i eget förvar	0	0
	<i>Ställda säkerheter</i>	19 154 000	19 154 000
Not 8	Andra långfristiga värdepappersinnehav	2025-08-31	2024-08-31
	<i>Andra långfristiga värdepappersinnehav</i>		
	Ingående värde andel i HSB	500	500
	Ingående värde andra långfristiga värdepappersinnehav	10 000	10 000
	<i>Summa Andra långfristiga värdepappersinnehav</i>	10 500	10 500
Not 9	Avräkningskonto Hos HSB samt skattekonto	2025-08-31	2024-08-31
	<i>Avräkningskonto Hos HSB samt skattekonto</i>		
	Avräkningskonto HSB	2 145 840	2 182 625
	Fordringar arvode och skattekonto	152 163	45 430
	<i>Summa Avräkningskonto Hos HSB samt skattekonto</i>	2 298 004	2 228 055

Not 10	Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	2025-08-31	2024-08-31
--------	--	------------	------------

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

Upplupna ränteintäkter	1 334	2 061
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	72 580	60 618
<i>Summa Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</i>	73 914	62 679

Not 11	Fond för yttre underhåll	2025-08-31	2024-08-31
--------	--------------------------	------------	------------

Fond för yttre underhåll

Fond för yttre underhåll	4 697 192	4 644 442
<i>Summa Fond för yttre underhåll</i>	4 697 192	4 644 442

Not 12	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>
SBAB Bank AB	4,42%	2026-07-14	3 758 113	50 000
SBAB Bank AB	2,67%	2027-05-11	5 917 000	0
Nordea Hypotek AB	4,09%	2025-11-19	1 020 000	0
Nordea Hypotek AB	2,68%	2026-08-19	8 000 000	0
			18 695 113	50 000

Långfristig del	5 917 000
Nästa års amortering av långfristig skuld	0
Lån som ska konverteras inom ett år	12 778 113
Kortfristig del	12 778 113
Nästa års amorteringar av lång- och kortfristig skuld	50 000
Amorteringar inom 2-5 år beräknas uppgå till	200 000
Skulder med bindningstid på över 5 år uppgår om 5 år till	0
Genomsnittsräntan vid årets utgång	3,10%
Finns swap-avtal	Nej

Om 5 år beräknas skulden uppgå till 18 445 113kr

Not 13	Övriga kortfristiga skulder	2025-08-31	2024-08-31
--------	-----------------------------	------------	------------

Övriga skulder

Depositioner	-200	0
Momsskuld	18 989	21 144
Övriga kortfristiga skulder	0	600
<i>Summa Övriga skulder</i>	18 789	21 744

Not 14	Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	2025-08-31	2024-08-31
	<i>Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</i>		
	Förutbetalda hyror och avgifter	245 406	254 702
	Upplupna räntekostnader	60 320	45 389
	Övriga upplupna kostnader-el, värme, vatten, arvode	95 375	97 755
	<i>Summa Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</i>	401 101	397 846

Styrelsen godkände årsredovisningens innehåll den 2026-01-07
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.

Markus Karlsson
Ordförande

Ann-Charlott Myllyniemi

Magnus Planell

Mark Anthony Low

Ellie Alexandrou

Vår revisionsberättelse har lämnats

Ahmet Bella
Av föreningen vald revisor

Thaha Osman
BoRevision
Av HSB riksförbund utsedd revisor

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i HSB Bostadsrättsföreningen Vättern i Malmö, org.nr. 746000-4901

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Bostadsrättsföreningen Vättern 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.

Den föreningsvalda revisorns ansvar

Jag har utfört en revision enligt bostadsrättslagen och tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar. Mitt 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 Bostadsrättsföreningen Vättern 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

Ahmet Bella
Av föreningen vald revisor



Årsredovisning 2024 / 2025

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

Markus Karlsson

Ordförande

E-signerade med BankID: 2026-01-08 kl. 14:59:07



Magnus Planell

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-01-08 kl. 06:05:28



Ann-Charlott Myllyniemi

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-01-08 kl. 15:22:37



Mark Anthony Low

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-01-08 kl. 15:03:19



Ellie Alexandrou

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-01-08 kl. 15:09:02



Ahmet Bella

Revisor

E-signerade med BankID: 2026-01-15 kl. 14:42:38



Thaha Osman

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2026-01-16 kl. 14:11:16



Revisionsberättelse 2024 / 2025

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

Ahmet Bella

Revisor

E-signerade med BankID: 2026-01-15 kl. 14:45:10



Thaha Osman

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2026-01-16 kl. 14:09:44



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.