



Årsredovisning 2024 / 2025

HSB Bostadsrättsförening
Jämlikheten i Malmö

MEMBER IN HSB



HSB – där möjligheterna bor

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Styrelsen för HSB Bostadsrättsförening Jämlikheten i Malmö med säte i Malmö org.nr. 746000-5924 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 1953. Föreningens stadgar registrerades senast 2018-09-04.

Föreningen äger och förvaltar

Byggnader på fastighet som upplåts med tomträtt i Malmö kommun:

Fastighet	Upplåts av	Avgäldsperiod	Nästa förnyelse	Nybyggnadsår byggnad
Jämlikheten 1	Malmö Kommun	10 år	2034-07-01	1954
Totalt 1 objekt				

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

Antal	Benämning	Total yta m ²
2	lokaler (upplåtna med bostadsrätt)	88
1	lokaler (hyresrätt)	218
3	förråd	17
58	garageplatser	0
32	p-platser	0
158	lägenheter (upplåtna med bostadsrätt)	9 244
Totalt 254 objekt		9 567

Föreningens lägenheter fördelas på: 19 st 1 rok, 92 st 2 rok, 34 st 3 rok, 13 st 4 rok.

Föreningen äger dessutom

Namn	Typ	Org. Nr	Andel	Ändamål
Malmö Innerstaden GA:42	G:A	716438-7933	24,50%	Centralantennanläggning med inkoppling till kabel-tv nät
Totalt 1 objekt				



Styrelsens sammansättning

Namn	Roll	Fr.o.m.
Magnus Dahlberg	Ordförande	2021-03-23
Nathalie Poirier	Ledamot	2023-05-01
Lena Viberg	Ledamot	2010-03-01
Hans Gren	Ledamot	2012-03-21
Fredrik Reslow	Ledamot	2023-07-03
My Jansson	Ledamot	2022-04-16

I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är: Lena Viberg, Hans Green och My Jansson.

Styrelsen har under året hållit 11 protokollförda styrelsemöten.

Firman tecknas två i förening av My Jansson, Hans Gren, Magnus Dahlberg och Fredrik Reslow.

Revisorer har varit: Maria Svänero och Neven Kedza vald av föreningen, samt en av HSB Riksförbund utsedd revisor hos Borevision AB.

Valberedning har varit: Pia Margareta Hansson (sammankallande) och Thomas Gervard, valda vid föreningsstämman.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2025-02-25. På stämman deltog 25 röstberättigade medlemmar.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Årsavgiften förändrades fr.o.m. 2025-01-01 med +5%. Avgiften kommer att höjas med +2% från 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 stadgeenliga fastighetsbesiktning utfördes i enlighet med föreningens underhållsplan den 2025-01-14.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Under året har föreningen genomfört följande:

- Container vår och höst
- Brandskyddskontroll
- Utfört obligatoriska besiktningar
- Diverse löpande underhåll och service.
- Under verksamhetsåret har projektering och arbete utförts inför IMD varmvatten och IMD el. Vår förhoppning är att projektet ska vara färdigt och kunna starta januari 2026.

Styrelsen uppdaterar årligen underhållsplanen. De närmsta åren planerar styrelsen för bland annat följande större åtgärder:

Slutord från styrelsen

Styrelsen vill rikta ett stort tack till alla medlemmar för förtroendet vi haft under verksamhetsåret.

Även detta år har varit ett år med prishöjningar inom områden som el, vatten och avlopp och inte minst fjärrvärme. Genom införandet av IMD El och IMD Varmvatten kommer varje medlem kunna hålla koll på sin egen förbrukning av varmvatten och genom ökad medvetenhet hålla nere förbrukningen och därmed kostnaden för varmvatten.

När det gäller elen kommer varje medlem få en lägre kostnad då den fasta delen ligger på föreningen istället för den enskilde. Den fasta avgiften för elen blir betydligt lägre då alla medlemmar ansluts till föreningens fasta elkostnader. I övrigt har vi följt vår underhållsplan och samtidigt arbetat för att kunna hålla våra kostnader nere och undvika större avgiftshöjningar. Vi har lyckats hålla igen avgiftshöjningen detta år till enbart 2%.

Nu blickar vi framåt och tar tag i 2026 och vi ber alla i vår förening att hjälpas åt.

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

Medlemsinformation

Under året har 14 bostadsrätter överlåtits och 0 upplåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 207 och under året har det tillkommit 21 och avgått 21 medlemmar.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 207.

Flerårsöversikt

	2024/2025	2023/2024	2022/2023	2021/2022	2020/2021
Sparande, kr/kvm	139	138	185	188	226
Skuldsättning, kr/kvm	3 833	4 170	4 212	4 257	4 309
Skuldsättning bostadsrättsyta, kr/kvm	4 227	4 275	4 318	4 364	4 417
Räntekänslighet, %	4	5	5	5	5
Energikostnad, kr/kvm	297	320	286	259	243
Årsavgifter, kr/kvm	950	916	875	856	841
Årsavgifter/totala intäkter, %	94	94	91	89	93
Totala intäkter, kr/kvm	919	948	937	938	884
Nettoomsättning, tkr	9 453	8 990	8 583	8 475	8 367
Resultat efter finansiella poster, tkr	-15	-1 109	386	301	1 002
Soliditet, %	10	10	12	12	11

Upplysningar vid förlust

Årets negativa resultat beror främst på stora avskrivningskostnader som inte är likviditetspåverkande samt ökade räntekostnader på föreningens lån.

Föreningens kassaflöde från den löpande verksamheten är positivt med 1 036 484 kr. Föreningens sparande till det framtida underhållet uppgår till 139 kr/m².

För att möta föreningens framtida ekonomiska åtaganden (tex amorteringar och återinvesteringar) samt höja sparandet har styrelsen beslutat om att höja årsavgiften med 2% från 2026-01-01. Ytterligare förändring av årsavgiften/lån är främst beroende av framtida räntenivåer.

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	252 725	0	0	252 725
Kapitaltillskott/extra insats, kr	0	0	0	0
Upplåtelseavgifter, kr	0	0	0	0
Uppskrivningsfond, kr	0	0	0	0
Underhållsfond, kr	3 364 587	0	238 563	3 603 150
S:a bundet eget kapital, kr	3 617 312	0	238 563	3 855 875
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat, kr	2 291 121	-1 109 157	-238 563	943 402
Årets resultat, kr	-1 109 157	1 109 157	-14 896	-14 896
S:a ansamlad vinst/förlust, kr	1 181 964	0	-253 459	928 506
S:a eget kapital, kr	4 799 276	0	-14 896	4 784 381

* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 345 000 kr samt ianspråktagande skett med 106 437 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	1 181 965
Årets resultat, kr	-14 896
Reservation till underhållsfond, kr	-345 000
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	106 437
Summa till föreningsstämmans förfogande, kr	928 506

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Balanseras i ny räkning, kr	928 506
------------------------------------	----------------

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	9 452 673	8 990 022
Övriga intäkter	Not 3	5 870	75 347
Summa Rörelseintäkter		9 458 543	9 065 369
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 4	-6 626 546	-7 475 741
Övriga externa kostnader	Not 5	-196 390	-230 322
Personalkostnader	Not 6	-317 009	-305 570
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		-1 316 520	-1 182 648
Summa Rörelsekostnader		-8 456 465	-9 194 281
Rörelseresultat		1 002 078	-128 912
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		75 181	63 227
Räntekostnader och liknande resultatposter		-1 092 155	-1 043 473
Summa Finansiella poster		-1 016 974	-980 246
Resultat efter finansiella poster		-14 896	-1 109 158
Resultat före skatt		-14 896	-1 109 158
Årets resultat		-14 896	-1 109 158

Balansräkning

2025-08-312024-08-31

Tillgångar

Anläggningstillgångar

<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	Not 7	40 052 795	41 369 315
Pågående nyanläggningar materiella anläggningstillgångar	Not 8	1 070 907	43 750
<i>Summa Materiella anläggningstillgångar</i>		41 123 702	41 413 065
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 9	500	500
<i>Summa Finansiella anläggningstillgångar</i>		500	500
Summa Anläggningstillgångar		41 124 202	41 413 565
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		127 299	73 949
Aktuell skattefordran		7 586	0
Övriga kortfristiga fordringar	Not 10	2 053 066	2 492 559
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 11	443 617	386 692
<i>Summa Kortfristiga fordringar</i>		2 631 568	2 953 200
<i>Kortfristiga placeringar</i>			
Övriga kortfristiga placeringar	Not 12	2 000 000	2 000 000
<i>Summa Kortfristiga placeringar</i>		2 000 000	2 000 000
Summa Omsättningstillgångar		4 631 568	4 953 200
Summa Tillgångar		45 755 769	46 366 765

Balansräkning

2025-08-312024-08-31

Eget kapital och skulder

Eget kapital

<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		252 725	252 725
Fond för yttre underhåll	Not 13	3 603 150	3 364 587
<i>Summa Bundet eget kapital</i>		3 855 875	3 617 312
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		943 402	2 291 121
Årets resultat		-14 896	-1 109 157
<i>Summa Fritt eget kapital</i>		928 506	1 181 965
Summa Eget kapital		4 784 380	4 799 276

Skulder

<i>Långfristiga skulder</i>			
Övriga långfristiga skulder till kreditinstitut	Not 14	31 298 070	18 442 925
<i>Summa Långfristiga skulder</i>		31 298 070	18 442 925
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Övriga kortfristiga skulder till kreditinstitut		8 152 798	21 448 175
Leverantörsskulder		257 787	318 574
Skatteskulder		33 592	17 027
Övriga kortfristiga skulder		8 700	11 724
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 15	1 220 442	1 329 063
<i>Summa Kortfristiga skulder</i>		9 673 319	23 124 564
Summa Skulder		40 971 389	41 567 489
Summa Eget kapital och skulder		45 755 769	46 366 765

Kassaflödesanalys

2024-09-01
2025-08-31

2023-09-01
2024-08-31

Kassaflöde från den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	1 002 078	-128 911
<i>Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet</i>		
Avskrivningar	1 316 520	1 182 648
<i>Summa Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet</i>	1 316 520	1 182 648
Erhållen ränta	83 256	58 785
Erlagd ränta	-1 098 035	-1 022 938
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	1 303 819	89 585
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning (-) /minskning (+) av rörelsefordringar	-109 397	99 045
Ökning (+) /minskning (-) av rörelseskulder	-157 574	291 323
<i>Summa Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>	-266 971	390 368
Kassaflöde från den löpande verksamheten	1 036 848	479 953
Kassaflöde från investeringsverksamheten		
Investeringar i materiella anläggningstillgångar	-1 027 157	-1 551 250
Summa Kassaflöde från investeringsverksamheten	-1 027 157	-1 551 250
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		
Amortering av lån	-440 232	-402 732
Summa Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-440 232	-402 732
Årets kassaflöde	-430 541	-1 474 029
Likvida medel vid årets början	4 477 672	5 951 701
Likvida medel vid årets slut	4 047 131	4 477 672

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	0 tkr
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.

Definitioner nyckeltal

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Nettoomsättning i tkr: Föreningens nettoomsättning under räkenskapsåret.

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

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

Not 2	Nettoomsättning	2024-09-01 2025-08-31	2023-09-01 2024-08-31
	<i>Bruttoomsättning</i>		
	Årsavgifter bostäder	8 465 144	8 087 052
	Bredbandsavgifter bostäder	398 160	400 302
	Årsavgifter lokaler	59 604	56 944
	Bredbandsavgifter lokaler	3 444	1 453
	Hyror lokaler	179 196	4 800
	Hyror garage och parkeringsplatser	437 850	412 500
	Övriga avgifter	1 200	1 200
	Hyror övrigt	26 688	0
	Övriga hyresintäkter	79 237	25 789
	<i>Summa Bruttoomsättning</i>	9 650 523	8 990 040
	Avgiftsbortfall	-204	0
	Hyresbortfall	-197 646	0
	<i>Summa</i>	-197 850	0
	<i>Summa Nettoomsättning</i>	9 452 673	8 990 040

I årsavgiften ingår värme, sophantering vatten och avlopp samt bredband.

Not 3	Övriga intäkter	2024-09-01 2025-08-31	2023-09-01 2024-08-31
	<i>Övriga intäkter</i>		
	Försäkringsersättningar	3 870	0
	Övriga intäkter *	2 000	75 347
	<i>Summa Övriga intäkter</i>	5 870	75 347

I övriga intäkter ingick bland annat överlåtelse och pantförskrivningsavgift föregående år. Vilket ingår i Not 2 i år pga. nya fördelningar i nya bokslutsprogram.

Not 4	Driftskostnader	2024-09-01 2025-08-31	2023-09-01 2024-08-31
	<i>Driftskostnader</i>		
	Fastighetsskötsel, lokalvård och samfälligheter	-986 598	-943 936
	Snö och halk-bekämpning	-56 052	-79 294
	Reparationer	-275 249	-398 967
	Planerat underhåll	-106 437	-1 228 804
	Försäkringsskador	-21 364	0
	El	-652 149	-750 025
	Uppvärmning	-1 813 155	-1 766 411
	Vatten	-592 968	-546 169
	Sophämtning	-109 065	-126 963
	Fastighetsförsäkring	-116 866	-109 491
	Kabel-TV och bredband	-513 945	-304 309
	Fastighetsskatt och fastighetsavgift	-303 642	-280 147
	Förvaltningsavtalskostnader	-224 950	-223 216
	Tomträttsavgäld	-803 470	-549 002
	Övriga kostnader *	-50 636	-169 007
	<i>Summa Driftskostnader</i>	-6 626 546	-7 475 741

* I övriga kostnader ingår brandskydd och underhållsplan i och OVK.

Not 5	Övriga externa kostnader	2024-09-01 2025-08-31	2023-09-01 2024-08-31
	<i>Övriga externa kostnader</i>		
	Förbrukningsinventarier och varuinköp	-13 181	-48 966
	Administrationskostnader	-68 797	-72 819
	Revisionsarvoden	-20 500	-16 940
	Medlemsavgifter	-66 815	-66 815
	Föreningsverksamhet	-17 506	-17 167
	Övriga kostnader	-9 592	-7 615
	<i>Summa Övriga externa kostnader</i>	-196 390	-230 322

Noten driftkostnader och övriga kostnader ingick i en och samma not i förra året. Men i år är de två separata noter.

Not 6	Personalkostnader	2024-09-01 2025-08-31	2023-09-01 2024-08-31
	<i>Personalkostnader</i>		
	Arvode styrelse	-235 200	-229 200
	Revisionsarvode	-10 000	-10 000
	Övriga arvoden	-6 000	-6 000
	Sociala avgifter	-65 809	-60 370
	<i>Summa Personalkostnader</i>	-317 009	-305 570
Not 7	Byggnader och mark	2025-08-31	2024-08-31
	<i>Akkumulerade anskaffningsvärden</i>		
	Ingående anskaffningsvärde byggnader	71 110 545	65 482 695
	Ingående anskaffningsvärde markanläggningar	651 281	651 281
	Årets investeringar	0	5 627 850
	<i>Summa Akkumulerade anskaffningsvärden</i>	71 761 826	71 761 826
	<i>Akkumulerade avskrivningar</i>		
	Ingående avskrivningar	-30 392 511	-29 209 863
	Årets avskrivningar	-1 316 520	-1 182 648
	<i>Summa Akkumulerade avskrivningar</i>	-31 709 031	-30 392 511
	<i>Utgående redovisat värde</i>	40 052 795	41 369 315
	<i>Taxeringsvärde</i>	<i>2025-08-31</i>	<i>2024-08-31</i>
	Taxeringsvärde byggnad - bostäder	99 000 000	80 000 000
	Taxeringsvärde byggnad - lokaler	2 705 000	2 576 000
	Taxeringsvärde mark - bostäder	39 000 000	43 000 000
	Taxeringsvärde mark - lokaler	420 000	447 000
	<i>Summa</i>	141 125 000	126 023 000
	<i>Ställda säkerheter</i>	<i>2025-08-31</i>	<i>2024-08-31</i>
	Fastighetsinteckning	44 839 500	44 839 500
	Varav i eget förvar	0	0
	<i>Ställda säkerheter</i>	44 839 500	44 839 500

Not 8	Pågående nyanläggningar materiella anläggningstillgångar	2025-08-31	2024-08-31
	<i>Pågående nyanläggningar materiella anläggningstillgångar</i>		
	Ingående värde pågående nyanläggning	43 750	4 120 350
	Årets investeringar *	1 027 157	0
	Omklassificering till byggnad	0	-4 076 600
	<i>Summa Pågående nyanläggningar materiella anläggningstillgångar</i>	1 070 907	43 750
	* Årets investeringar avser pågående projektet IMD El och Varmt vatten.		
Not 9	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 10	Övriga kortfristiga fordringar	2025-08-31	2024-08-31
	<i>Övriga fordringar</i>		
	Avräkningskonto HSB	2 047 131	2 477 672
	Övriga fordringar	5 935	14 887
	<i>Summa Övriga fordringar</i>	2 053 066	2 492 559
Not 11	Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	2025-08-31	2024-08-31
	<i>Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</i>		
	Upplupna ränteintäkter	9 797	17 872
	Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	433 819	368 820
	<i>Summa Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</i>	443 617	386 692
Not 12	Övriga kortfristiga placeringar	2025-08-31	2024-08-31
	<i>Övriga kortfristiga placeringar</i>		
	Placeringar HSB	2 000 000	2 000 000
	<i>Summa Övriga kortfristiga placeringar</i>	2 000 000	2 000 000
Not 13	Fond för yttre underhåll	2025-08-31	2024-08-31
	<i>Fond för yttre underhåll</i>		
	Fond för yttre underhåll	3 603 150	3 364 587
	<i>Summa Fond för yttre underhåll</i>	3 603 150	3 364 587

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>
Swedbank Hypotek AB	2,87%	2028-01-25	8 612 500	150 000
Swedbank Hypotek AB	2,87%	2028-01-25	3 815 000	20 000
Swedbank Hypotek AB	3,74%	2026-06-17	5 726 670	0
Stadshypotek AB	3,91%	2026-10-30	774 424	0
SBAB Bank AB	2,37%	2027-05-03	7 470 000	90 000
Swedbank Hypotek AB	1,04%	2026-04-24	2 010 252	24 000
Stadshypotek AB	3,91%	2026-10-30	2 461 579	28 876
Stadshypotek AB	2,6%	2027-07-30	8 580 443	127 000
			39 450 868	439 876

Långfristig del	31 298 070
Nästa års amortering av långfristig skuld	415 876
Lån som ska konverteras inom ett år	7 736 922
Kortfristig del	8 152 798
Nästa års amorteringar av lång- och kortfristig skuld	439 876
Amorteringar inom 2-5 år beräknas uppgå till	1 759 504
Skulder med bindningstid på över 5 år uppgår om 5 år till	0
Genomsnittsräntan vid årets utgång	2,83%
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	725 606	721 992
Upplupna räntekostnader	115 630	121 510
Övriga upplupna kostnader *	379 206	485 561
<i>Summa Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</i>	1 220 442	1 329 063

* I övriga upplupna kostnader ingår bland annat upplupna arvode och sociala avgifter samt upplupna el, värme, vatten, sophämtning och andra upplupna kostnader.

Styrelsen blev överens om årsredovisningens innehåll den 12-12-2025.

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

Magnus Dahlberg
Ordförande

Nathalie Poirier

Fredrik Reslow

My Jansson

Hans Gren

Lena Viberg

Vår revisionsberättelse har lämnats

Neven Kedza

Maria Svänero

Av föreningen vald revisor

Av föreningen vald revisor

Morgan Nilsson
BoRevision i Sverige AB
Av HSB riksförbund utsedd revisor

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i HSB Bostadsrättsförening Jämlikheten i Malmö, org.nr. 746000-5924

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Bostadsrättsförening Jämlikheten 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 Bostadsrättsförening Jämlikheden 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

Morgan Nilsson
BoRevision i Sverige AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Maria Svänero
Av föreningen vald revisor

Neven Kedza
Av föreningen vald revisor



Årsredovisning 2024 / 2025

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

Magnus Dahlberg

Ordförande

E-signerade med BankID: 2025-12-16 kl. 17:09:56



Lena Viberg

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-12-15 kl. 21:57:30



Fredrik Reslow

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-12-16 kl. 11:27:20



Nathalie Poirier

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-12-15 kl. 22:32:55



My Jansson

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-12-16 kl. 18:25:31



Hans Gren

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-12-16 kl. 18:54:08



Neven Kedza

Revisor

E-signerade med BankID: 2025-12-18 kl. 15:19:27



Maria Svänero

Revisor

E-signerade med BankID: 2025-12-18 kl. 19:57:32



Morgan Nilsson

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2025-12-30 kl. 16:11:44



Revisionsberättelse 2024 / 2025

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

Neven Kedza

Revisor

E-signerade med BankID: 2025-12-18 kl. 15:07:02



Maria Svänero

Revisor

E-signerade med BankID: 2025-12-18 kl. 20:04:20



Morgan Nilsson

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2025-12-30 kl. 16:11:21



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.