ÅRSREDOVISNING 2025

HSB brf Bornholm i Malmö

MEDLEM I HSB

HSB – där möjligheterna bor

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Styrelsen för HSB Bostadsrättsförening Bornholm i Malmö med säte i Malmö org.nr. 746000-5411 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2025

Allmänt om verksamheten

Föreningen är ett privatbostadsföretag (äkta 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 1949. Föreningens stadgar registrerades senast 2024-10-10.

Föreningen äger och förvaltar

Föreningen äger och förvaltar byggnaderna på fastigheten i Malmö kommun:

Fastighet	Förvärvsdatum	Nybyggnadsår byggnad
Bornholm 8	2022-06-01	1953
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. 2026-12-31.

Antal	Benämning	Total yta m^2
3	lokaler (upplåtna med bostadsrätt)	394
6	lokaler (hyresrätt)	48
107	lägenheter (upplåtna med bostadsrätt)	6 838
Totalt 116 objekt		**7 280**

Föreningens lägenheter fördelas på: 25 st 1 rok, 18 st 2 rok, 33 st 3 rok, 31 st 4 rok.

Styrelsens sammansättning

Namn	Roll	Fr.o.m.
Hans Georg Schiött	Ordförande	2007-07-25
Herbert Preben Karlsson	Ledamot	2016-06-20
May Berg	Ledamot	2016-08-22
Jenny Erika Thomé	Ledamot	2020-07-06
Maria Lennartsson	Ledamot	2022-06-25
Jakob Jedemark	Ledamot	2022-06-25
Nellie Lindéen	Suppleant	2022-06-25
Karin Söderholm	Suppleant	2025-06-25

I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är Jenny Thomé, Maria Lennartsson, Jakob Jedemark och Nellie Lindéen

Styrelsen har under året hållit 10 protokollförda styrelsemöten.

Firman tecknas två i förening av Hans Georg Schiött, May Berg, Jenny Erika Thomé och Maria Lennartsson.

Revisorer har varit: Gunilla Malmgren och Severin Grossman med Henri Assarsson som suppleant valda av föreningen, samt en av HSB Riksförbund utsedd revisor hos Borevision AB.

Valberedning har varit: Lena Löfström (sammankallande), Hans Dorthé samt Anna Sturestam, valda vid föreningsstämman.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2025-05-20. På stämman deltog 23 röstberättigade medlemmar varav 2 fullmakter.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Årsavgiften förändrades fr.o.m. 2025-04-01 med +6%.

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 2026-01-11.

Styrelsens kommentar till årets händelser:
Under året har inga större renoveringar genomförts.

En uppgradering av nätverket till 5G standard tvingade oss att byta elmätare i alla lägenheter. Allt gick bra och vi fick samtidigt en genomgång av undercentralerna i lägenheterna.
Problem med vår sopcontainer på gården fick oss att hitta en annan lösning. Containern står nu på gården endast under korta perioder.
De ökade räntekostnader är en följd av lånet för köp av tomten.
Föreningens kassaflöde under året var negativt som följd av att amorteringarna ökat med nya lån.
För att möta ökade drifts- och räntekostnader har styrelsen upprättat en plan fram till år 2027 över stegvisa höjningar.
Från 1 april 2026 höjdes avgiften med 6%.

Medlemsinformation

Under året har 13 bostadsrätter överlåtits och 0 upplåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 157 och under året har det tillkommit 11 och avgått 11 medlemmar.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 157.

Flerårsöversikt

	2025	2024	2023	2022	2021
Sparande, kr/kvm	221	115	45	92	181
Skuldsättning, kr/kvm	12 688	12 696	12 780	12 954	3 981
Skuldsättning bostadsrättsyta, kr/kvm	12 772	13 042	13 222	13 403	4 119
Räntekänslighet, %	12	13	14	17	6
Energikostnad, kr/kvm	230	216	209	184	197
Årsavgifter, kr/kvm	1 058	989	934	805	742
Årsavgifter/totala intäkter, %	97	98	92	98	98
Totala intäkter, kr/kvm	1 080	977	984	794	732
Nettoomsättning, tkr	7 805	7 265	6 809	5 898	5 440
Resultat efter finansiella poster, tkr	447	-1 101	-671	-435	-85
Soliditet, %	4	3	4	5	15

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.

Förändringar i eget kapital

Bundet eget kapital	Belopp vid årets ingång	Disposition av föregående års resultat enligt stämmans beslut	Förändring under året*	Belopp vid årets utgång
Inbetalade insatser, kr	234 285	0	0	234 285
Kapitaltillskott/extra insats, kr	0	0	0	0
Upplåtelseavgifter, kr	312 540	0	0	312 540
Uppskrivningsfond, kr	0	0	0	0
Underhållsfond, kr	4 023 962	0	174 507	4 198 468
S:a bundet eget kapital, kr	**4 570 787**	**0**	**174 507**	**4 745 293**
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat, kr	-307 835	-1 100 654	-174 506	-1 582 996
Årets resultat, kr	-1 100 654	1 100 654	446 829	446 829
S:a ansamlad vinst/förlust, kr	**-1 408 489**	**0**	**272 323**	**-1 136 167**
S:a eget kapital, kr	**3 162 298**	**0**	**446 830**	**3 609 126**

* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 296 000 kr samt ianspråktagande skett med 121 494 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	-1 408 490
Årets resultat, kr	446 829
Reservation till underhållsfond, kr	-296 000
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	121 494
Summa till föreningsstämmans förfogande, kr	**-1 136 167**
Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:	
Styrelsens förslag gällande extra reservation till underhållsfond, kr	-0
Balanseras i ny räkning, kr	**-1 136 167**

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

Resultaträkning

		2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	Not 2	7 804 695	7 296 267
Övriga rörelseintäkter	Not 3	56 676	3 591
Summa Rörelseintäkter		**7 861 371**	**7 299 858**
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 4	-3 576 397	-4 291 247
Övriga externa kostnader	Not 5	-167 561	-170 736
Personalkostnader	Not 6	-354 829	-305 779
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	Not 7	-1 096 804	-1 093 276
Summa Rörelsekostnader		**-5 195 591**	**-5 861 038**
Rörelseresultat		**2 665 780**	**1 438 820**
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		24 893	47 531
Räntekostnader och liknande resultatposter		-2 243 844	-2 587 005
Summa Finansiella poster		**-2 218 951**	**-2 539 474**
Resultat efter finansiella poster		**446 829**	**-1 100 654**
Resultat före skatt		**446 829**	**-1 100 654**
Årets resultat		**446 829**	**-1 100 654**

Balansräkning

		2025-12-31	2024-12-31
Tillgångar			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 8	95 271 412	96 156 497
Summa Materiella anläggningstillgångar		**95 271 412**	**96 156 497**
Finansiella anläggningstillgångar			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 9	500	500
Summa Finansiella anläggningstillgångar		**500**	**500**
Summa Anläggningstillgångar		**95 271 912**	**96 156 997**
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kundfordringar		8 557	4 538
Aktuell skattefordran		39 678	51 612
Övriga kortfristiga fordringar	Not 10	1 016 501	1 464 390
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 11	429 651	389 870
Summa Kortfristiga fordringar		**1 494 388**	**1 910 409**
Kortfristiga placeringar			
Övriga kortfristiga placeringar		800 000	800 000
Summa Kortfristiga placeringar		**800 000**	**800 000**
Kassa och bank			
Kassa och bank		13 375	13 375
Summa Kassa och bank		**13 375**	**13 375**
Summa Omsättningstillgångar		**2 307 763**	**2 723 784**
Summa Tillgångar		**97 579 675**	**98 880 781**

Balansräkning

		2025-12-31	2024-12-31
Eget kapital och skulder			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		546 825	546 825
Fond för yttre underhåll	Not 12	4 198 468	4 023 962
Summa Bundet eget kapital		**4 745 293**	**4 570 787**
Ansamlad förlust			
Balanserat resultat		-1 582 996	-307 835
Årets resultat		446 829	-1 100 654
Summa Ansamlad förlust		**-1 136 167**	**-1 408 490**
Summa Eget kapital		**3 609 126**	**3 162 297**
Skulder			
Långfristiga skulder			
Övriga långfristiga skulder till kreditinstitut	Not 13	82 391 914	48 501 579
Summa Långfristiga skulder		**82 391 914**	**48 501 579**
Kortfristiga skulder			
Övriga kortfristiga skulder till kreditinstitut		9 974 137	45 699 816
Leverantörsskulder		243 389	230 414
Skatteskulder		20 901	20 901
Övriga kortfristiga skulder	Not 14	116 769	62 769
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 15	1 223 440	1 203 005
Summa Kortfristiga skulder		**11 578 635**	**47 216 905**
Summa Skulder		**93 970 549**	**95 718 484**
Summa Eget kapital och skulder		**97 579 675**	**98 880 781**

Kassaflödesanalys

	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Kassaflöde från den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	2 665 780	1 438 820
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar	1 096 804	1 093 276
Summa Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet	**1 096 804**	**1 093 276**
Erhållen ränta	28 654	61 021
Erlagd ränta	-2 266 716	-2 625 525
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	**1 524 523**	**-32 409**
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Ökning (-) /minskning (+) av rörelsefordringar	304 947	-90 781
Ökning (+) /minskning (-) av rörelseskulder	110 281	-67 483
Summa Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital	**415 228**	**-158 263**
Kassaflöde från den löpande verksamheten	**1 939 750**	**-190 672**
Kassaflöde från investeringsverksamheten		
Förvärv/avyttring av materiella anläggningstillgångar	-211 720	59 476
Summa Kassaflöde från investeringsverksamheten	**-211 720**	**59 476**
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		
Ökning (+) /minskning (-) av skuld till kreditinstitut	-1 835 344	-1 303 588
Summa Kassaflöde från finansieringsverksamheten	**-1 835 344**	**-1 303 588**
Årets kassaflöde	**-107 314**	**-1 434 784**
Likvida medel vid årets början	**1 781 538**	**3 216 322**
Likvida medel vid årets slut	**1 674 224**	**1 781 538**

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.

Not 2	Nettoomsättning	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
	Bruttoomsättning		
	Årsavgifter bostäder andelstalsfördelad	6 631 708	6 215 049
	Årsavgifter bostäder förbrukningsbaserad	360 634	335 036
	Årsavgifter bostäder informationsöverföring	216 996	216 996
	Årsavgifter lokaler	402 735	376 632
	Årsavgifter lokaler förbrukningsbaserad	39 366	16 920
	Hyror lokaler	125 628	114 453
	Övriga primära intäkter	31 610	31 681
	Summa Bruttoomsättning	**7 808 677**	**7 306 767**
	Hyresbortfall	-3 982	-10 500
	Summa	**-3 982**	**-10 500**
	Summa Nettoomsättning	**7 804 695**	**7 296 267**

Not 3	Övriga rörelseintäkter	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
	Övriga rörelseintäkter		
	Försäkringsersättningar	54 128	0
	Övriga sekundära intäkter	2 548	3 591
	Summa Övriga rörelseintäkter	**56 676**	**3 591**

Not 4	Driftskostnader	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
	Driftskostnader		
	Fastighetsskötsel och förvaltning	-795 702	-740 838
	Snö och halk-bekämpning	-28 536	-38 573
	Reparationer	-327 270	-388 636
	Planerat underhåll	-121 494	-870 093
	Försäkringsskador	-22 041	-15 764
	El	-1 277 381	-1 226 026
	Uppvärmning	0	-112
	Vatten	-409 122	-385 753
	Sophämtning	-75 419	-62 464
	Fastighetsförsäkring	-100 858	-97 916
	Kabel-TV och bredband	-193 430	-253 817
	Fastighetsskatt och fastighetsavgift	-211 134	-199 200
	Övriga driftkostnader	-14 009	-12 056
	Summa Driftskostnader	**-3 576 397**	**-4 291 247**

Not 5	Övriga externa kostnader	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
	Övriga externa kostnader		
	Förbrukningsinventarier och varuinköp	-8 641	-1 113
	Administrationskostnader	-75 763	-65 901
	Extern revision	-16 625	-17 000
	Konsultkostnader	0	-20 813
	Medlemsavgifter	-46 065	-46 065
	Föreningsverksamhet	-20 467	-17 044
	Övriga förvaltningskostnader	0	-2 800
	Summa Övriga externa kostnader	**-167 561**	**-170 736**

Not 6	Personalkostnader	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
	Personalkostnader		
	Arvode styrelse	-218 185	-190 500
	Revisionsarvode	-34 760	-30 480
	Övriga arvoden	-31 982	-28 450
	Sociala avgifter	-69 902	-56 349
	Summa Personalkostnader	**-354 829**	**-305 779**

Not 7	Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
	Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		
	Avskrivningar på byggnader	-1 096 804	-1 093 276
	Summa Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	**-1 096 804**	**-1 093 276**

Not 8	Byggnader och mark	2025-12-31	2024-12-31
	Ackumulerade anskaffningsvärden		
	Ingående anskaffningsvärde byggnader	46 192 266	46 192 266
	Ingående anskaffningsvärde mark	65 998 165	65 998 165
	Årets investeringar	211 720	0
	Summa Ackumulerade anskaffningsvärden	**112 402 151**	**112 190 431**
	Ackumulerade avskrivningar		
	Ingående avskrivningar	-16 033 934	-14 940 659
	Årets avskrivningar	-1 096 804	-1 093 276
	Summa Ackumulerade avskrivningar	**-17 130 739**	**-16 033 934**
	Utgående redovisat värde	**95 271 412**	**96 156 497**

Taxeringsvärde	*2025-12-31*	*2024-12-31*
Taxeringsvärde byggnad - bostäder	89 000 000	79 000 000
Taxeringsvärde byggnad - lokaler	2 226 000	1 778 000
Taxeringsvärde mark - bostäder	66 000 000	66 000 000
Taxeringsvärde mark - lokaler	613 000	864 000
Summa	**157 839 000**	**147 642 000**

Ställda säkerheter	*2025-12-31*	*2024-12-31*
Fastighetsinteckning	97 775 000	97 775 000
Varav i eget förvar	0	0
Ställda säkerheter	**97 775 000**	**97 775 000**

Not 9	Andra långfristiga värdepappersinnehav	2025-12-31	2024-12-31
	Andra långfristiga värdepappersinnehav		
	Ingående värde andel i HSB	500	500
	Summa Andra långfristiga värdepappersinnehav	**500**	**500**

Not 10	Övriga kortfristiga fordringar	2025-12-31	2024-12-31
	Övriga fordringar		
	Avräkningskonto HSB	860 849	968 163
	Övriga fordringar	155 652	496 227
	Summa Övriga fordringar	**1 016 501**	**1 464 390**

Not 11	Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	2025-12-31	2024-12-31
	Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		
	Upplupna ränteintäkter	2 567	6 328
	Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	427 085	383 542
	Summa Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	**429 651**	**389 870**

Not 12	Fond för yttre underhåll	2025-12-31	2024-12-31
	Fond för yttre underhåll		
	Fond för yttre underhåll	4 198 468	4 023 962
	Summa Fond för yttre underhåll	**4 198 468**	**4 023 962**

Not 13 Övriga långfristiga skulder till kreditinstitut 2025-12-31

Låneinstitut	*Räntesats*	*Konv.datum*	*Belopp*	*Nästa års amortering*
Stadshypotek AB	2,70%	2026-06-30	917 500	10 000
Stadshypotek AB	2,84%	2028-06-01	21 873 648	226 672
Stadshypotek AB	2,88%	2029-06-01	21 873 648	226 672
Stadshypotek AB	3,08%	2027-06-01	21 872 690	226 660
Stadshypotek AB	1,04%	2026-07-30	650 133	7 164
Stadshypotek AB	1,36%	2029-03-30	4 650 000	300 000
Swedbank Hypotek AB	1,26%	2030-05-24	1 468 432	56 500
Swedbank Hypotek AB	1,28%	2027-01-25	7 320 000	80 000
Swedbank Hypotek AB	0,93%	2026-06-03	7 240 000	80 000
Swedbank Hypotek AB	1,18%	2030-11-25	4 500 000	50 000
			92 366 051	**1 263 668**

Långfristig del	82 391 914
Nästa års amortering av långfristig skuld	1 166 504
Lån som ska konverteras inom ett år	8 807 633
Kortfristig del	9 974 137
Nästa års amorteringar av lång- och kortfristig skuld	1 263 668
Amorteringar inom 2-5 år beräknas uppgå till	5 054 672
Skulder med bindningstid på över 5 år uppgår om 5 år till	0
Genomsnittsräntan vid årets utgång	2,44%
Finns swap-avtal	Nej

Not 14 Övriga kortfristiga skulder

	2025-12-31	2024-12-31
Övriga skulder		
Momsskuld	34 190	0
Källskatt	66 800	62 769
Övriga kortfristiga skulder	15 779	0
Summa Övriga skulder	**116 769**	**62 769**

Not 15 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2025-12-31	2024-12-31
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		
Förutbetalda hyror och avgifter	639 466	612 275
Upplupna räntekostnader	190 037	212 909
Övriga upplupna kostnader	393 937	377 821
Summa Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	**1 223 440**	**1 203 005**

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.
Styrelsen godkände årsredovisningens innehåll den 24 april 2026.

Hans Schiött
Ordförande

May Berg

Jenny Thomé

Maria Lennartsson

Jakob Jedemark

Preben Karlsson

Vår revisionsberättelse har lämnats

Severin Grossman
Revisor
Av föreningen utsedd revisor

Gunilla Malmgren
Revisor
Av föreningen utsedd revisor

Thaha Osman
BoRevision
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i HSB Bostadsrättsförening Bornholm i Malmö, org.nr. 746000-5411

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Bostadsrättsförening Bornholm i Malmö för räkenskapsåret 2025.

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

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt 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 Bornholm i Malmö för räkenskapsåret 2025 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Vi tillstyrker att föreningsstämman disponerar resultatet enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Revisorn utsedd av HSB Riksförbund har i övrigt fullgjort sitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust. Vid förslag till utdelning innefattar detta bland annat en bedömning av om utdelningen är försvarlig med hänsyn till de krav som föreningens verksamhetsart, omfattning och risker ställer på storleken av föreningens egna kapital, konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt.

Styrelsen ansvarar för föreningens organisation och förvaltningen av föreningens angelägenheter. Detta innefattar bland annat att fortlöpande bedöma föreningens ekonomiska situation och att tillse att föreningens organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och föreningens ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett betryggande sätt.

Revisorns ansvar

Vårt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed vårt uttalande om ansvarsfrihet, är att inhämta revisionsbevis för att med en rimlig grad av säkerhet kunna bedöma om någon styrelseledamot i något väsentligt avseende:

- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

Vårt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed vårt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller att ett förslag till dispositioner av föreningens vinst eller förlust inte är förenligt med bostadsrättslagen.

Som en del av en revision enligt god revisionssed i Sverige använder revisorn utsedd av HSB Riksförbund professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på revisorn utsedd av HSB Riksförbunds professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att vi fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelser skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Vi går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för vårt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Malmö

Digitalt signerad av

Thaha Osman
BoRevision i Sverige AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Severin Grossman
Av föreningen vald revisor

Gunilla Malmgren
Av föreningen vald revisor

Årsredovisning 2025

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

Hans Georg Schiött
Ordförande
E-signerade med BankID: 2026-04-28 kl. 13:33:23

Jenny Erika Thomé
Ledamot
E-signerade med BankID: 2026-04-27 kl. 17:00:55

Jakob Jedemark
Ledamot
E-signerade med BankID: 2026-04-28 kl. 18:10:49

Maria Lennartsson
Ledamot
E-signerade med BankID: 2026-05-04 kl. 10:43:46

Herbert Preben Karlsson
Ledamot
E-signerade med BankID: 2026-04-28 kl. 18:00:48

May Berg
Ledamot
E-signerade med BankID: 2026-04-28 kl. 17:58:14

Severin Leon Grossman
Revisor
E-signerade med BankID: 2026-05-04 kl. 12:24:01

Gunilla Malmgren
Revisor
E-signerade med BankID: 2026-05-05 kl. 11:16:43

Thaha Osman
Bolagsrevisor
E-signerade med BankID: 2026-05-06 kl. 16:06:44

Revisionsberättelse 2025

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

Severin Leon Grossman
Revisor
E-signerade med BankID: 2026-05-06 kl. 10:21:01

Gunilla Malmgren
Revisor
E-signerade med BankID: 2026-05-05 kl. 11:24:11

Thaha Osman
Bolagsrevisor
E-signerade med BankID: 2026-05-06 kl. 16:05:43

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. Likvideiteten erhålls genom att jämföra bostadsrättsföreningens likvida tillgångar med dess kortfristiga skulder. Är de likvida tillgångarna större än de kortfristiga skulderna, är likvideiteten 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.