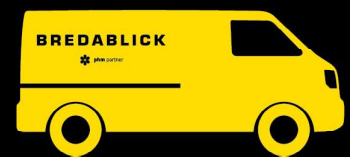


HSB Bostadsrättsförening Erikstorp i Malmö

Årsredovisning 2025

BREDABLICK



HSB Bostadsrättsförening

Erikstorp i Malmö

Org.nr: 746000-5890

Årsredovisning 2025

Räkenskapsåret 2025-01-01 - 2025-12-31

Innehållsförteckning	Sida
Förvaltningsberättelse	2
Resultaträkning	10
Balansräkning	11
Kassaflödesanalys	13
Noter	14
Underskrifter	19



Förvaltningsberättelse

Styrelsen för HSB Bostadsrättsförening Erikstorp i Malmö, 746000-5890, med säte i Malmö Stad, får härmed upprätta årsredovisning för 2025-01-01 - 2025-12-31. Om inte annat särskilt anges, redovisas alla belopp i hela kronor.

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningens ändamål

Bostadsrättsföreningen har till ändamål att i bostadsrättsföreningens hus upplåta bostadslägenheter för permanent boende och lokaler åt medlemmarna till nyttjande utan tidsbegränsning och därmed främja medlemmarnas ekonomiska intressen. Vidare har bostadsrättsföreningen till ändamål att främja studie- och fritidsverksamhet inom bostadsrättsföreningen samt för att stärka gemenskapen och tillgodose gemensamma intressen och behov, främja serviceverksamhet och tillgänglighet med anknytning till boendet. Bostadsrättsföreningen ska i all verksamhet värna om miljön genom att verka för långsiktig hållbar utveckling. Bostadsrätt är den rätt i föreningen, som en medlem har på grund av upplåtelsen. Medlem som har bostadsrätt kallas bostadsrättshavare.

Bostadsrättsföreningen registrerades 1943-03-15. Föreningens nuvarande stadgar registrerades 2025-08-05 hos Bolagsverket.

Då föreningens verksamhet till klart övervägande del består i att åt sina medlemmar tillhandahålla bostäder i byggnader som ägs av föreningen beskattas föreningen som ett privatbostadsföretag.

Föreningen har ingen del i en samfällighet.

Styrelse

Ordförande	Ildiko Boström	2026
Ledamot	Carina Persson	2026
Ledamot	Frans Nilsson	2027
Ledamot	Maria Wibler	2027
Ledamot	Amanda Karlsson	Utsedd av HSB
Suppleant	Kerstin Skevarp	2026

Vald t.o.m. Föreningsstämman

Revisorer

Extern	Afrodita Cristea, av HSB riksförbund utsedd revisor BoRevision AB
Intern revisor	Per Wollmer

Valberedning

Valberedning har bestått av Joel Lindvall och Marcus Ljungberg.

Firmateckning

Föreningens firma tecknas förutom av styrelsen i sin helhet av styrelsens ledamöter, två i förening.



Fastighetsuppgifter

Föreningen äger fastigheten Malmö Bollebygd 1 i Malmö stad med därpå uppförd byggnad med 105 lägenheter och 3 lokaler. Byggnaden är uppförd 1944 . Fastighetens adresser är Regementsgatan 27 A-F samt Erikstorgsgatan 24 .

Föreningen upplåter 105 lägenheter och 3 lokaler med bostadsrätt.

Lägenhetsfördelning

1 rok	2 rok	3 rok	4 rok	5 rok
1	82	20	1	1

Total tomtarea: 3 438 kvm

Total bostadsarea: 6 570 kvm

- varav bostadsrättsarea: 6 570 kvm

Total lokalarea: 226 kvm

- varav bostadsrättsarea: 226 kvm

Fastighetsinformation

Fastighetens energideklaration är utförd 2019-02-21.

Försäkring

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Länsförsäkringar.

I försäkringen ingår ansvarsförsäkring för styrelsen samt kollektivt bostadsrättstillägg för medlemmarna.



Förvaltning och väsentliga avtal

Bredablick Förvaltning har biträtt styrelsen med föreningens ekonomiska och tekniska förvaltning enligt tecknade avtal.

Avtal	Leverantör
Kabel-TV	Tele2
Bredband	Bahnhof
Avfallshantering	Ragn-Sells
Elavtal avseende volym	Fortum
Fjärrvärme	E.ON
Jour	Örestad
Mätning El	EcoGuard
Serviceavtal hissar	ALT Hiss
Serviceavtal skadedjur	Anticimex
Serviceavtal portar	Växelgruppen
Serviceavtal styr och reglerutrustning	Siemens
Serviceavtal bredband	Bahnhof

Reparationer och Underhåll

Årets reparationer och underhåll

Föreningen har under räkenskapsåret utfört reparationer för 123 995 kr (480 534 kr 2024) och planerat underhåll för 45 542 kr (408 128 kr 2024). Reparationskostnader respektive underhållskostnader specificeras närmare i not 4 till resultaträkningen.

Underhållsplan och kommande års underhåll

Styrelsen följer en underhållsplan som upprättades av HSB och som årligen uppdateras av styrelsen.

Underhållsplanen sträcker sig över 50 år.

Enligt av styrelsen antagen underhållsplan avsätts det 527 000 kr under räkenskapsåret för kommande års underhåll, detta motsvarar 78 kr per kvm. I kommande perioders underhåll ingår bland annat underhåll av hiss, målning trapphus och byte värmeledningar..

Föreningen följer K3-regelverket vilket innebär att större investeringar aktiveras på balansräkningen och belastar föreningen genom årliga avskrivningar medan de delar som inte bedöms aktiverbara avsätts till underhållsfonden. Enligt av styrelsen antagen underhållsplan uppgår det totala genomsnittliga långsiktiga investerings- och underhållsbehovet till 2 069 000 kr, detta motsvarar 304 kr per kvm.



Tidigare utfört underhåll	År
Byte värmeväxlare och ställdon	2025
Byte av armaturer gemensamma utrymmen	2025
Renovering gästrum	2025
Putsat sockel på innergård	2024
Slipning och dammbindning av golv i källare	2024
Ventilation	2023
Fönsterbyte	2022
Renovering av skorstenar	2022
Taksäkerhet	2022
Omläggning av marksten på innergården	2021
Installation av elmätare för IMD av el	2021
Nytt inpasseringssystem för entredörrar	2020
Digitalt bokningssystem för tvättstugor och fritidslokal	2020
Gemensamt bredbandsavtal via Bahnhof	2020
Förstärkning av brandskydd i källaren	2019
Åtgärder av dagvattensystemet mellan trappa C och D	2019
Kontrollerat och åtgärdat brister i ventilationen i trappa D	2018
Byggt miljöhus på gården	2017
Relinat avloppsstammarna	2015,2017
Dränering av östra sidan av fastigheten	2014
Nya entredörrar	2014

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Allmänt Föreningen har under året hållit ordinarie föreningsstämma den 2025-04-22 samt extra föreningsstämma 2025-06-11. Styrelsen har under året kontinuerligt hållit protokollförda sammanträden.



Styrelsens ord

Ännu ett verksamhetsår har passerat. Styrelsen har tillsammans med vår tekniska förvaltare haft stora som små projekt.

Vi har under året gjort följande åtgärder:

I början av 2025 har styrelsen börjat färdigställandet av gästrummet på första våningen i F-trappan. Hantverkare anlätades för att måla väggarna och lägga trägolv i sovrummet. Elementen har fixats och även toaletten har fräschats upp. Styrelsens medlemmar har köpt in alla möbler från IKEA och använde kvällarna och helgerna till att skruva ihop dem. Vi är väldigt nöjda med resultatet, vilket enkäterna från er och era gäster bevisar också. I början av maj började uthyrningen och lägenheten har använts flitigt sedan dess.

Styrelsen har jobbat vidare med OVK-godkännande av ventilationssystemet. De underkända lägenheternas ventilation är åtgärdade och därmed blev husets ventilationssystem godkänt.

Uppgraderingen av belysningen i husets alla rum avslutades med att fixa lamporna vid entrédörrarna.

Inför vintersäsongen har värmesystemet renoverats genom att byta ut värmeväxlaren och ställdonen.

Styrelsen har under året jobbat med att minska husets fasta kostnader genom att se över våra abonnemang och långtidskontrakt. Arbetet med kostnadseffektivisering samt att vi nu får intäkter från gästrummet har resulterat i att styrelsen har kunnat lämna avgiften oförändrad under 2026. Vi har också amorterat 1,5 miljoner kronor samt slagit samman och omförhandlat två av föreningens lån. Besparingsarbetet fortsätter under 2026.

Vi vill uppmuntra våra medlemmar till att använda batterirummet för säker laddning av cykelbatterier. Detta för att förhindra en allvarlig olycka då cykelbatterier kan explodera och börja brinna när de laddas. Det kan i sin tur orsaka stor skada i huset.



Medlemsinformation

Överlåtelser

Under året har 22 överlåtelser av bostadsrätter skett (fg år skedde 10 överlåtelser).

Beviljade andrahandsuthyrningar 2025-12-31 : 3 st (antal andrahandsuthyrningar 2024-12-31: 6 st).

Överlåtelse- och pantsättningsavgifter tas ut enligt föreningens stadgar. Överlåtelseavgift betalas av köpare samt pantsättningsavgift av pantsättare.

Medlemmar

Vid årets ingång hade föreningen 137 medlemmar.

29 tillkommande medlemmar under räkenskapsåret.

26 avgående medlemmar under räkenskapsåret.

Vid årets utgång hade föreningen 140 medlemmar.

Anledningen till att antalet medlemmar kan överstiga antalet bostadsrätter är att mer än en medlem kan bo i samma lägenhet. Dock skall noteras att vid föreningsstämman har en bostadsrätt endast en röst oavsett antalet innehavare.

Årsavgifter

Föreningen förändrade årsavgifterna senast den 2025-01-01 då avgifterna höjdes med 2 %.

I årsavgiften ingår värme, vatten och kabel-tv. Utöver årsavgiften debiteras samtliga lägenheter för bredband.

Föreningen har avläsning av el vilket debiteras respektive objekt efter förbrukning.



Flerårsöversikt

	2025	2024	2023	2022
Rörelsens intäkter, tkr	6 811	6 691	6 197	5 173
Resultat efter finansiella poster, tkr	1 221	300	500	- 223
Förändring av underhållsfond, tkr	481	-118	118	418
Resultat efter fondförändringar, tkr	740	418	343	-641
Sparande kr/kvm	313	228	223	92
Soliditet, (%)	45	40	39	45
Årsavgift kr/kvm upplåten med bostadsrätt	990	966	881	747
Årsavgifternas andel i % av totala rörelseintäkter (%)	99	98	97	98
Grundårsavgift bostadsrätter kr/kvm	973	954	803	699
Driftkostnad kr/kvm	502	494	444	473
Energikostnad kr/kvm	279	258	243	223
Ränta kr/kvm	72	104	96	24
Avsättning till underhållsfond kr/kvm	78	43	42	64
Skuldsättning kr/kvm	2 249	2 489	2 513	2 241
Skuldsättning kr/kvm upplåten med bostadsrätt	2 249	2 489	2 513	2 241
Räntekänslighet (%)	2	3	3	3
Snittränta, (%)	3.22	4.2	3.81	1.07

Nyckeltal är beräknade enligt vägledning BFNAR 2023:1.

Årsavgiftsnivå för bostadsrätter i kr/kvm har bostadsrättsarean som beräkningsgrund. Driftskostnad i kr/kvm, energikostnad i kr/kvm, ränta i kr/kvm, avsättning till underhållsfond i kr/kvm samt skuldsättning kr/kvm har fastighetens totala area som beräkningsgrund.

Sparande anger överskott efter återläggning av avskrivningar, årets underhåll samt övriga justeringar och visar årets likviditetsöverskott före amorteringar och har fastighetens totala area som beräkningsgrund.

Soliditet anger hur stor andel av tillgångarna som är finansierade med eget kapital, dvs eget kapital dividerat med balansomslutning.

Energikostnad anger total kostnad för el, värme samt VA. Föreningen har gemensamt inköp av el till medlemmar och hyresgäster.

Räntekänslighet anger hur årsavgifterna påverkas av en räntehöjning på en (1 %) procentenhet, dvs en procent av total låneskuld dividerat med årsavgiften.



Förändringar i eget kapital

	Medlemsinsatser	Underhållsfond	Balanserat resultat	Årets resultat
Vid årets början	225 417	5 056 033	6 920 204	300 000
Disposition enligt föreningsstämma			300 000	-300 000
Avsättning till underhållsfond		527 000	-527 000	
Anspråktagande av underhållsfond		-45 542	45 542	
Balanseras i ny räkning				
Årets resultat				1 221 031
Vid årets slut	225 417	5 537 491	6 738 746	1 221 031

Till föreningsstämmans förfogande finns följande medel (kr)

Balanserat resultat	7 220 204
Årets resultat före fondförändring	1 221 031
Årets avsättning till underhållsfond enligt underhållsplan	-527 000
Anspråktagande av underhållsfond	45 542
Summa över/underskott	7 959 777

Styrelsen föreslår följande disposition till föreningsstämman:

Balanseras i ny räkning	7 959 777
Totalt	7 959 777

Vad beträffar föreningens resultat och ställning i övrigt, hänvisas till efterföljande resultat- och balansräkning med tillhörande bokslutskommentarer.



Resultaträkning

1 januari - 31 december

Not

2025

2024

RÖRELSEINTÄKTER

Årsavgifter och hyror

2

6 748 248

6 566 268

Övriga rörelseintäkter

3

62 339

124 310

Summa rörelseintäkter

6 810 587

6 690 578

RÖRELSEKOSTNADER

Reparationer

4

-123 995

-480 534

Planerat underhåll

5

-45 542

-408 128

Driftskostnader

6

-3 409 519

-3 360 178

Övriga kostnader

7

-399 390

-368 566

Personalkostnader

8

-277 328

-243 158

Avskrivning av anläggningstillgångar

9

-857 393

-840 743

Summa rörelsekostnader

-5 113 167

-5 701 307

RÖRELSERESULTAT

1 697 420

989 271

FINANSIELLA POSTER

Ränteintäkter

15 596

20 512

Räntekostnader

-491 985

-709 783

Summa finansiella poster

-476 389

-689 271

RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER

1 221 031

300 000

RESULTAT FÖRE SKATT

1 221 031

300 000

ÅRETS RESULTAT

1 221 031

300 000



Balansräkning

TILLGÅNGAR	Not	2025-12-31	2024-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	10 , 11	27 453 142	28 026 847
Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar	11	380 036	0
Inventarier, maskiner och installationer	12	38 835	0
Summa materiella anläggningstillgångar		27 872 013	28 026 847
Finansiella anläggningstillgångar			
Lån till delägare eller närstående		500	500
Summa finansiella anläggningstillgångar		500	500
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		27 872 513	28 027 347
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Övriga fordringar		32 048	42 646
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	13	524 106	529 171
Kundfordringar		43 670	42 231
Summa kortfristiga fordringar		599 824	614 048
Kassa och bank			
Kassa och bank	14	1 936 636	2 336 147
Summa kassa och bank		1 936 636	2 336 147
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		2 536 460	2 950 195
SUMMA TILLGÅNGAR		30 408 973	30 977 542



Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER	Not	2025-12-31	2024-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		225 417	225 417
Underhållsfond		5 537 491	5 056 033
Summa bundet eget kapital		5 762 908	5 281 450
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		6 738 746	6 920 204
Årets resultat		1 221 031	300 000
Summa fritt eget kapital		7 959 777	7 220 204
SUMMA EGET KAPITAL		13 722 685	12 501 654
LÅNGFRISTIGA SKULDER			
Fastighetslån	15 , 16	5 745 000	11 565 000
Summa långfristiga skulder		5 745 000	11 565 000
SUMMA LÅNGFRISTIGA SKULDER		5 745 000	11 565 000
KORTFRISTIGA SKULDER			
Kortfristig del av långfristiga skulder till kreditinstitut	15 , 16	9 538 130	5 351 130
Förskott från kunder		57 168	57 171
Leverantörsskulder		411 647	604 303
Skatteskulder		13 300	19 741
Övriga skulder		-6 310	100 513
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	17	927 353	778 030
Summa kortfristiga skulder		10 941 288	6 910 888
SUMMA KORTFRISTIGA SKULDER		10 941 288	6 910 888
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		30 408 973	30 977 542



Kassaflödesanalys

Not	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
DEN LÖPANDE VERKSAMHETEN		
Rörelseresultat	1 697 420	989 271
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar	857 393	840 743
Summa	2 554 813	1 830 014
Erhållen ränta	15 596	20 512
Erlagd ränta	-491 985	-709 783
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	2 078 424	1 140 743
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Förändring av rörelsefordringar	14 224	-45 477
Förändring av rörelseskulder	-156 600	-43 047
Kassaflöde från den löpande verksamheten	1 936 048	1 052 219
INVESTERINGSVERKSAMHETEN		
Förvärv av materiella anläggningstillgångar	-702 559	-77 868
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-702 559	-77 868
FINANSIERINGSVERKSAMHETEN		
Upptagna lån	3 688 130	7 885 000
Amortering av låneskulder	-5 321 130	-8 048 000
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-1 633 000	-163 000
Årets kassaflöde	-399 511	811 351
Likvida medel vid årets början	2 336 147	1 524 796
Likvida medel vid årets slut	1 936 636	2 336 147



Noter

Not 1 Redovisningsprinciper

Allmänna redovisningsprinciper

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3).

Belopp i SEK om inget annat anges.

Redovisning av intäkter

Årsavgifter och hyror aviseras i förskott, men redovisas så att endast den del som belöper på räkenskapsåret redovisas som intäkt.

Underhåll/underhållsfond

Underhåll utfört enligt underhållsplanen benämns som planerat underhåll. Reparationer avser löpande underhåll som ej finns med i underhållsplanen.

Enligt anvisning från Bokföringsnämnden redovisas underhållsfonden som en del av bundet eget kapital. Avsättningar enligt plan och ianspråktagande för genomförda åtgärder sker genom överföring mellan fritt och bundet eget kapital efter beslut av styrelsen. Avsättning utöver plan sker genom disposition på föreningsstämma.

Årets underhållskostnader redovisas i resultaträkningen inom årets resultat.

Värderingsprinciper m.m.

Tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärden om inget annat anges nedan.

Fordringar

Fordringar har värderats till anskaffningsvärden om inget annat anges nedan.

Materiella anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med ackumulerade avskrivningar och nedskrivningar. I anskaffningsvärdet ingår förutom inköpspriset även utgifter som är direkt hänförliga till förvärvet.

Tillkommande utgifter

Tillkommande utgifter som uppfyller tillgångskriteriet räknas in i tillgångens redovisade värde. Utgifter för löpande underhåll och reparationer redovisas som kostnader när de uppkommer. För vissa av de materiella anläggningstillgångarna har skillnaden i förbrukningen av betydande komponenter bedömts vara väsentlig. Dessa tillgångar har därför delats upp i komponenter vilka skrivs av separat. Berörda komponenter sammanställs nedan

Avskrivningsprinciper för anläggningstillgångar

Avskrivningar enligt plan baseras på ursprungliga anskaffningsvärden och beräknad nyttjandeperiod. Nedskrivning sker vid bestående värdenedgång.

<i>Anläggningstillgång</i>	<i>Nyttjandeperiod (år)</i>
Byggnader	5-50 år
Inventarier, verktyg och installationer	5 år



Not 2. Årsavgifter och hyror

	2025	2024
Årsavgifter bostäder	6 030 181	5 911 968
Årsavgifter lokaler	365 292	358 128
Debiterade elkostnader	274 657	218 052
Kommunikation	78 118	78 120
Totalt årsavgifter och hyror	6 748 248	6 566 268

Not 3. Övriga rörelseintäkter

	2025	2024
Andrahandsuthyrningsavgifter	24 529	31 503
Överlåtelseavgifter	26 349	12 777
Övriga intäkter	11 461	80 030
Totalt övriga rörelseintäkter	62 339	124 310

Not 4. Reparationer

	2025	2024
Reparationer	2 660	0
Huskropp	6 966	5 561
Reparation hiss	24 345	56 279
Armaturer, gemensamma utrymmen	23 334	950
Reparation markytor	1 256	0
Klottersanering	1 413	4 123
Vattenskador	11 693	158 133
Tvättutrustning, gemensamma utrymmen	15 048	43 582
Dörrar/portar/lås, gemensamma utrymmen	8 534	29 430
VA & sanitet, installationer	21 302	9 882
Värme, installationer	7 431	134 426
Ventilation, installationer	0	14 389
El, installationer	13	23 780
Totalt reparationer	123 995	480 534

Not 5. Planerat underhåll

	2025	2024
Huskropp, fasader	0	86 250
Underhåll hiss	0	159 379
Övrigt, gemensamma utrymmen	20 000	142 801
Värme, installationer	0	19 698
VA & sanitet, installationer	25 542	0
Totalt planerat underhåll	45 542	408 128



Not 6. Driftskostnader

	2025	2024
El	399 537	403 857
Uppvärmning	1 023 354	980 813
Vatten och avlopp	472 321	371 906
Avfallshantering	97 105	76 224
Teknisk förvaltning	748 067	802 860
Serviceavtal	116 948	98 990
Besiktningsskostnader	29 120	86 620
Systematiskt brandskyddsarbete	36 411	65 818
Snöröjning	2 276	6 570
Bevakningskostnader	0	4 238
Övriga utgifter för köpta tjänster	29 833	21 807
Bredband	83 288	80 227
Kabel-TV	37 875	37 513
Abonnemang porttelefon/hisstelefon	2 835	3 258
Försäkringar	125 824	122 210
Förbrukningsmaterial	7 685	7 988
Fastighetsavgift/fastighetsskatt	197 040	189 280
Totalt driftskostnader	3 409 519	3 360 178

Not 7. Övriga kostnader

	2025	2024
Serviceavgifter till branschorganisationer	45 235	0
Förvaltningskostnader	225 970	176 631
Revision	22 225	18 325
Tele och post	13 975	9 954
Jurist- och advokatkostnader	53 281	57 684
Förbrukningsinventarier och förbrukningsmaterial	24 669	0
Kontorsmateriel och trycksaker	599	0
Bankkostnader	2 055	2 047
Hyra av anläggningstillgångar	7 596	8 171
IT-tjänster	1 185	296
Övriga externa tjänster	0	48 125
Övriga externa kostnader	2 600	47 333
Totalt övriga kostnader	399 390	368 566

Not 8. Personalkostnader

	2025	2024
Styrelsearvoden	201 500	171 900
Föreningsvald revisor	0	6 562
Valberedning	9 525	6 562
Sociala kostnader	66 303	58 134
Totalt personalkostnader	277 328	243 158

Föreningen har ej haft några anställda under verksamhetsåret. Styrelsen har beviljats arvode.

Not 9. Avskrivning av anläggningstillgångar

	2025	2024
Byggnader	855 349	840 743
Inventarier, maskiner och installationer	2 044	0
Totalt avskrivning av anläggningstillgångar	857 393	840 743



Not 10. Ställda säkerheter	2025-12-31	2024-12-31
Fastighetsinteckningar till säkerhet för fastighetslån		
Fastighetsinteckningar	17 176 350	17 176 350
Summa:	17 176 350	17 176 350
Not 11. Byggnader och mark	2025-12-31	2024-12-31
Ingående anskaffningsvärden		
Byggnader	39 499 606	37 281 442
Mark	210 000	210 000
Pågående nyanläggningar	0	2 437 158
Årets anskaffning byggnader	281 644	2 515 025
Ökning/minskning av pågående nyanläggning	380 036	-2 437 158
Försäljningar/utrangeringar	- 0	- 296 861
Utgående anskaffningsvärden	40 371 286	39 709 606
Ingående avskrivningar		
Byggnader	- 11 682 759	- 11 138 877
Årets avskrivning på byggnader	- 855 349	- 840 743
Utgående avskrivningar	-12 538 108	-11 979 620
Ackumulerade nedskrivningar		
Försäljningar/utrangeringar	0	296 861
Utgående nedskrivningar	0	296 861
Utgående redovisat värde	27 833 178	28 026 847
<i>Varav</i>		
Byggnader	27 243 142	27 816 847
Mark	210 000	210 000
Pågående nyanläggningar	380 036	0
Taxeringsvärden		
Taxeringsvärde byggnader	87 142 000	74 326 000
Taxeringsvärde mark	64 460 000	65 487 000
	151 602 000	139 813 000
Uppdelning av taxeringsvärde		
Bostäder	150 000 000	138 000 000
Lokaler	1 602 000	1 813 000
	151 602 000	139 813 000
Not 12. Inventarier, maskiner och installationer	2025-12-31	2024-12-31
Ingående anskaffningsvärden		
Inventarier, maskiner och installationer	204 385	204 385
Årets anskaffningar	40 879	0
Utgående anskaffningsvärden	245 264	204 385
Ingående avskrivningar		
Inventarier, maskiner och installationer	- 204 385	- 204 385
Årets avskrivningar	- 2 044	0
Utgående avskrivningar	- 206 429	- 204 385
Utgående redovisat värde	38 835	0
Not 13. Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	2025-12-31	2024-12-31
Upplupna intäkter	111 238	92 642
Förutbetalda kostnader	412 868	436 529
Summa	524 106	529 171

**Not 14. Kassa och bank**

	2025-12-31	2024-12-31
Transaktionskonto Handelsbanken	1 936 636	2 336 147
Summa	1 936 636	2 336 147

Not 15. Förfall fastighetslån

	2025-12-31	2024-12-31
Förfaller inom ett år från balansdagen	9 538 130	5 351 130
Förfaller 2-5 år från balansdagen	5 745 000	11 565 000
Förfaller senare än fem år från balansdagen	0	0
Summa	15 283 130	16 916 130

Not 16. Skulder till kreditinstitut

	Villkors- ändringsdag	Räntesats 2025-12-31	Belopp 2025-12-31	Belopp 2024-12-31
SEB	2027-09-28	2,65 %	5 805 000	5 850 000
SEB	2026-09-28	2,71 %	5 790 000	5 835 000
SEB	Löst	2,44 %	0	3 261 130
SEB	Löst	2,64 %	0	1 970 000
SEB	2026-12-28	2,28 %	3 688 130	0
Summa skulder till kreditinstitut			15 283 130	16 916 130
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut			-9 538 130	-5 351 130
			5 745 000	11 565 000

Ovan tabell visar slutbetalningsdag för föreningens fastighetslån, dock är finansieringen av långfristig karaktär och lånen förlängs normalt vid slutbetalningsdag.

Not 17. Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2025-12-31	2024-12-31
Upplupna räntekostnader	87 379	12 759
Förutbetalda intäkter	582 666	576 723
Upplupna revisionsarvoden	19 500	15 900
Upplupna kostnader	237 808	172 648
Summa	927 353	778 030



Underskrifter

Malmö enligt de datum som framgår av våra elektroniska underskrifter.

Årsredovisningens innehåll blev klart 2026-02-16

Ildiko Boström
Ordförande

Carina Persson
Ledamot

Frans Nilsson
Ledamot

Maria Wibler
Ledamot

Amanda Karlsson
Ledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats enligt det datum som framgår av vår elektroniska underskrift.

BoRevision AB
Afrodita Cristea
Extern revisor

Per Wollmer
Intern revisor



Document history

Document summary

COMPLETED BY ALL:

13.03.2026 15:48

SENT BY OWNER:

Rasmus Bertilsson • 09.03.2026 16:13

DOCUMENT ID:

BJepc7D2Y-e

ENVELOPE ID:

H1p5XPhYZe-BJepc7D2Y-e

DOCUMENT NAME:

Årsredovisning 2025 HSB Bostadsrättsförening Erikstor
p i Malmö.pdf
19 pages

SHA-512:

131d3ad211a916dd04ce556a2864541076ca38629c7db
ad6f53d892d6f1da8223175ccba9abd20082408d9cef6d
b3466d4c6d252e62e12a91621b0657914cc89

Verified ensures that the document has been signed according to the method stated above.

Copies of signed documents are securely stored by Verified.

To review the signature validity, please open this PDF using Adobe Reader.



GDPR
compliant



eIDAS
standard



PAdES
sealed

Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
AMANDA KARLSSON	 Signed	09.03.2026 16:59	eID	Swedish BankID (DOB: 1983/11/09)
	Authenticated	09.03.2026 16:55	Low	
CARINA LOUISE PERSSON	 Signed	09.03.2026 17:44	eID	Swedish BankID (DOB: 1962/08/25)
	Authenticated	09.03.2026 17:32	Low	
ILDIKO BOSTRÖM	 Signed	10.03.2026 09:48	eID	Swedish BankID (DOB: 1964/08/05)
	Authenticated	10.03.2026 09:06	Low	
Frans Peter Nilsson	 Signed	10.03.2026 18:38	eID	Swedish BankID (DOB: 1993/08/19)
	Authenticated	10.03.2026 18:35	Low	
Jennie Maria Wibler	 Signed	13.03.2026 14:57	eID	Swedish BankID (DOB: 1971/04/14)
	Authenticated	09.03.2026 17:02	Low	
PER WOLLMER	 Signed	13.03.2026 15:21	eID	Swedish BankID (DOB: 1953/03/08)
	Authenticated	13.03.2026 15:19	Low	
AFRODITA DORINA CRISTE A	 Signed	13.03.2026 15:48	eID	Swedish BankID (DOB: 1969/07/09)
	Authenticated	13.03.2026 14:58	Low	

* Action describes both the signing and authentication performed by each recipient. Authentication refers to the ID method used to access the document.

Attachments

No attachments related to this document

Verified ensures that the document has been signed according to the method stated above.

Copies of signed documents are securely stored by Verified.

To review the signature validity, please open this PDF using Adobe Reader.



GDPR
compliant



eIDAS
standard



PAdES
sealed

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i HSB Bostadsrättsförening Erikstorp i Malmö, org.nr. 746000-5890

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Bostadsrättsförening Erikstorp 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.

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 Bostadsrättsförening Erikstorp 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

Afrodita Cristea
BoRevision i Sverige AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Per Wollmer
Av föreningen vald revisor

Följande handlingar har undertecknats den 13 mars 2026



HSB Brf Erikstorp i Malmö - RB.pdf

(84723 byte)

SHA-512: 39d7e4f3dc17eead79f4419fb7ba5d24172bd
08b9869bad04c4b4fc75763624850d94f0cde0373411c9
f8aa9945877dbf6e8c5161b57ab8a6e39fc6256e9a33a

Underskrifter



Afrodita Dorina Cristea

Undertecknat med e-legitimation (BankID)

2026-03-13 15:47:51 (CET)



Per Wollmer

Undertecknat med e-legitimation (BankID)

2026-03-13 16:36:10 (CET)



assently

Undertecknandet intygas av Assently



Revisionsberättelse HSB Brf Erikstorp i Malmö

Verifiera äktheten och integriteten av detta undertecknade dokument genom att skanna QR-koden till vänster. Du kan också göra det genom att besöka <https://app.assently.com/case/verify>

SHA-512:

ac0adb53d8fe5e2b4554b595bffa8b99ca225adb1d8ca3e8d20f34805a6dc22490b7cf6128405e25ee2f9268d4b01bb2dd49916233750d2270a602f5630a1892



Om detta kvitto

Dokumentet är elektroniskt undertecknat genom e-signeringsplattformen Assently. Assently tillhandahålls av Assently AB, organisationsnummer 556828-8442, Sverige.

Ordlista

Anläggningstillgång

Tillgång som föreningen avser använda under en längre tid. De vanligaste anläggningstillgångarna är föreningens byggnader samt dess mark.

Avskrivning

Bokföringsmässig värdeminskning av en tillgång genom att tillgångens ursprungliga värde fördelas som kostnader över de år som tillgången nyttjas. Den vanligaste avskrivningen i bostadsrättsföreningar är avskrivningar på föreningens byggnad. Mark skrivs inte av.

Balanserat resultat

Är summeringen av de årliga resultaten för samtliga föreningens tidigare räkenskapsår. Det balanserade resultatet är en del av föreningens fria egna kapital.

Balansräkning

Sammanställning över föreningens ekonomiska ställning vid en viss tidpunkt. Balansräkningen är uppdelad i en del som består av föreningens tillgångar, och en del med eget kapital och skulder, vilket visar hur föreningens tillgångar har finansierats.

Bostadsrättsförening

En bostadsrättsförening är en ekonomisk förening utan vinstsyfte som har för avsikt att upplåta lägenheter och eventuellt lokaler med bostadsrätt i föreningens hus. Föreningen ansvarar för det yttre underhållet av huset, medan det inre underhållet är respektive bostadsrättshavare ansvar. Vem som ansvarar för vad regleras i föreningens stadgar och bostadsrättslagen.

Föreningsstämma

Föreningsstämman är föreningens högsta beslutande organ där samtliga medlemmar demokratiskt fattar beslut. Exempel på beslut som fattas är styrelsesammansättning, disposition av årets resultat samt väsentliga förändringar, till exempel nybyggnationer.

Förutbetalda intäkter och upplupna kostnader

Förutbetalda intäkter uppstår när medlemmar betalar in årsavgiften före räkenskapsårets slut för period som avser nästa räkenskapsår. Upplupna kostnader uppkommer om det efter räkenskapsårets slut inkommer fakturor som avser det föregående räkenskapsår. Vanliga upplupna kostnader är el, fjärrvärme och vatten som faktureras i efterskott.

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

Förutbetalda kostnader uppstår när en faktura inkommer före räkenskapsårets slut men avser nästföljande år, till exempel försäkring som oftast betalas i förskott. Upplupna intäkter uppkommer om föreningen väntar sig en intäkt som ännu inte realiserats.

Kassaflöde

Visar flödet av in- och utbetalningar under en viss period och redovisas i en kassaflödesanalys i årsredovisningen. Föreningens kassaflöde från den löpande verksamheten ska vara tillräckligt för att täcka fastighetens långsiktiga underhållsbehov. Kassaflödet är ett viktigt mått på föreningens ekonomiska välmående och visar tydligare än årets resultat om föreningen har tillräckliga intäkter.

Kortfristiga skulder

Är de skulder föreningen har som förfaller inom ett år från bokslutsdatumet. Vanliga kortfristiga skulder är leverantörsskulder och amorteringar som förfaller inom det närmaste året. Här redovisas även fastighetslån som förfaller under kommande räkenskapsår. Dessa lån förnyas normalt till nya villkor.

Medlemsinsatser

Innefattar de betalningar som erläggs av de första innehavarna av lägenheterna i samband med att de upplåts.

Resultaträkning

En sammanställning över föreningens intäkter och kostnader för en viss period som mynnar ut i årets resultat. Resultaträkningen nollställs vid varje nytt räkenskapsår.

Revisor

Väljs årligen av föreningens medlemmar på föreningsstämman för att granska räkenskaperna och styrelsens arbete. I bostadsrättsföreningar är det krav på revisor och eventuella krav på auktorisation regleras i föreningens stadgar.

Sparande

Sparande anger överskottet efter återläggning av avskrivningar, årets underhåll samt övriga justeringar. Det visar årets likviditetsöverskott före amorteringar och beräknas utifrån fastighetens totala area.

Stadgar

I stadgarna redogörs för de regler som gäller för föreningens verksamhet. Stadgarna är giltiga från och med det datum de registreras hos Bolagsverket och får inte innehålla bestämmelser som strider mot lagen.

Ställda säkerheter

Utgörs vanligtvis av inteckningar i föreningens fastighet. Banker kräver säkerhet för sina lån, vilket de får genom pantbrev som uppkommer via inteckningar i föreningens fastighet.

Underhållsfond

Kallas även yttre fond. I enlighet med föreningens stadgar görs årligen en avsättning till föreningens underhållsfond för att täcka fastighetens långsiktiga underhållsbehov. När underhållsarbete utförs ianspråk tas medel ur fonden. Det långsiktiga underhållsbehovet bör framgå av föreningens underhållsplan.

Underhållsplan

Är ett dokument som ska ta upp och beskriva de underhållsåtgärder som ligger inom bostadsrättsföreningens ansvarsområde och kostnadsuppskatta dessa. Underhållsplanen visar ett uppskattat långsiktigt underhållsbehov för att hålla fastigheten i gott skick.

Årets resultat

Är det slutliga resultatet för räkenskapsåret efter sammanställning av föreningens intäkter och kostnader.

Årsavgift

Avgift som erläggs av föreningens medlemmar för att täcka löpande driftskostnader, ränta och för att säkerställa fastighetens långsiktiga underhåll. Årsavgiften betalas vanligen månadsvis och kallas därför ofta månadsavgift.

Årsredovisning

Innehåller, förutom balans- och resultaträkning, kompletterande upplysningar i form av noter. Sådant som inte redovisas i balans- och resultaträkningen eller noterna återges i förvaltningsberättelsen för att ge en översikt av föreningens verksamhet samt en rättvisande bild av dess ekonomiska ställning och utveckling.

BREDABLICK



info@bredablickforvaltning.se | 010-177 59 00 | bredablickforvaltning.se

