

Årsredovisning 2024-2025

HSB brf Järven i Malmö

MEDLEM I HSB

HSB – där möjligheterna bor

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

VERKSAMHETEN

Styrelsen för HSB Bostadsrättsförening Järven i Malmö med säte i Malmö org.nr. 746000-5171 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2024-2025

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 1955. Föreningens stadgar registrerades senast 2025-02-06.

Föreningen äger och förvaltar

Byggnader på fastigheter som upplåts med tomträtt i Malmö kommun:

Fastighet	Upplåts av	Avgäldsperiod	Nästa förnyelse	Nybyggnadsår byggnad
Knutstorp 1	Malmö Kommun	10 år	2030-01-01	1959
Knutstorp 6	Malmö Kommun	10 år	2030-01-01	1959
Totalt 2 objekt				

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

Antal	Benämning	Total yta m^2
61	p-platser	0
323	lägenheter (upplåtna med bostadsrätt)	20 618
2	lokaler (hyresrätt)	487
1	lokaler (upplåtna med bostadsrätt)	64
1	lokal(föreningslokal)	118
Totalt 388 objekt		**21 287**

Föreningens lägenheter fördelas på: 1 st 0 rok, 33 st 1 rok, 114 st 2 rok, 147 st 3 rok, 28 st 4 rok,1 st 6 rok.

Styrelsens sammansättning

Namn	Roll	Fr.o.m.	T.o.m.
Jörgen Larsen	Ordförande	2023-07-05	2024-12-10
Johan Andersson	Ordförande	2024-12-10	
Christina Jahn	Ledamot	2023-10-30	
Annika Kronstam	Ledamot	2024-12-10	
Kim Hockum	Ledamot	2023-01-18	2024-12-10
Emily Nilsson	Ledamot	2021-12-30	
Josefin Lundahl	Ledamot	2023-01-18	
Linda Lidia Zio	Ledamot	2023-12-28	
Victor Malm Asknor	Ledamot	2023-12-14	

I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är Emily Nilsson, Victor Asknor, Linda Zio.

Styrelsen har under året hållit 14 protokollförda styrelsemöten varav 1 är extra styrelsemöte.

Firman tecknas två i förening av Johan Andersson, Josefin Lundahl och Linda Zio.

Revisorer har varit: Diana Eva Marie Broman-Forsman och Nada Todorovic vald av föreningen, samt en av HSB Riksförbund utsedd revisor hos Borevision AB.

Valberedning har varit: Elin Gräns (sammankallande) och Thomas Ulf Olsson, valda vid föreningsstämman.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2024-12-03. På stämman deltog 68 röstberättigade medlemmar.

VÄSENTLIGA HÄNDELSER UNDER RÄKENSKAPSÅRET

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

Föreningens stadgarna har reviderats till och registrerats på bolagsverket 2025-02 i enlighet med två föregående stämmobeslut.

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.
Uppdatering av gällande underhållsplan enligt förenings stadgar gjord 2025-06.

Underhåll.
Belysningsarmaturer i trappor, källare och vindar byts ut mot led-armaturer allt eftersom de går isönder.

Obligatorisk ventillationskontroll (OVK) genomförd vintern 2024-2025

Sommaren 2025 har vi bytt belysningsarmaturer i en trappuppgång på Stadiongatan 55 B till led. Det gör att vi nu har ett mindre lager av reservlysrör till resterande gamla armaturer och vi kan fortsätta bytet mer kontrollerat.

Underhåll och rep av lösa fasadplåtar har genomförts på Vendelfridsgatan.

Underhåll och målning av utomhusmöbler, spaljeér och träräcken är gjorda under våren och sommaren 2025.

Målning av fasad och dörrar, miljöhus och förråd Vendelfridsgatan är genomfört sommaren 2025.

Byte av nödtelefoner i samtliga hissar gjorda augusti 2025.

Ekonomi.
Ett lån hos Stadshypotek på 3 miljoner kronor och ett lån hos SEB på 4 miljoner kronor slogs samman och fördes över till SBAB. En miljon av lånebloppet amorterades vilket innefattade ett lån hos SBAB á 6 miljoner kronor Lånet är taget med en fast ränta på 2,74 % under tre års tid. Den totala skulden uppgår därefter till 28 miljoner kronor.

Brf öppnade ett sparkonto hos SBAB under 2024 utan låsning av kapitalet och med marknadsmässig sparränta. På detta konto sparas medel för att i första hand betala av lån men även som en buffert till transaktionskontor hos HSB som endast har 0,1% inlåningsränta. Styrelsens strategi är att amortera ner lånen så långt möjligt med minimal summa på transaktionskontot och att ta nya lån när större investeringar behöver göras.

2024-09-24 fick Brf tillbaka 309 kkr av de 435 kkr som betalades i moms för solcellsinstallationerna som gjordes 2019. Detta var en subvenstionering för grön investering.

Styrelsen har valt att begränsa avgiftshöjningen till 3% fr.o.m. 2025-01-01.

Väsentliga förändringar i styrelsens sammansättning.
Jörgen Larsen och Kim Hochum förordnande upphörde på stämman 2024-12-03 och Johan Andersson och Annika Kronstam valdes in som nya styrelseledamöter.

Väsentliga avtal.
1-års avtalet gällande Teknisk fastighetsförvaltning med Sydsverige Entreprenad AB är förlängt. Avtalet gäller 1 år i taget fr.o.m. 2025-11-01 och löper på ett år.

Avtal för internet, bredband via nuvarande leverantör Ownit har omförhandlats och förlängts 5 år med start 2026-01-01

De senaste 15 åren har följande större åtgärder genomförts:

Årtal	Åtgärd
2009	Avloppsledningar relinades
2013	Värmecentralerna moderniserades. Dörrautomatic installerades.
2016	Fasader Stadiongatan 55A-E omfogade. Föreningslokalen färdigställdes. Trapphusaggregaten med styrutrustning byttes ut i alla 7 trappuppgångar. Utrymningslarmet vindar och källare moderniserades. Serviceavtal ingicks med Tormax för 72 st. automatiska dörröppnare.
2017	Avtal skrevs med Home Solutions för avläsning av elmätarna till varje lägenhet.
2018	10 årigt "Total Fjärrvärme" avtal skrevs med Eon.
2019	Takbeläggningen Stadiongatan 55 lades om. 3 st. solcellsanläggningar med total nominell effekt på 110 kW installerades på hustaken. Ventilationsaggregaten i dagverksamheten byttes ut och tvätteri installerades.
2020	Lägenheterna försågs med 3-fas elsystem. Miljöhusen försågs med automatisk brandsläckningsutrustning. Ett gym färdigställdes. Total avloppsspolning genomfördes. 3 st. laddningsstolpar för elbilar installerades till parkeringsplats nr. 563 - 568.
2021	Miljöhus, ventilationstrummor och avloppsledningar försågs med råttstopp. Fler avlopp kommer att åtgärdas. Värmeregleringen Stadiongatan 55 moderniserades. Trappbelysningen byts ut kontinuerligt till led-armaturer.
2024	Komprimerande sopcontainrar i miljöhusen byttes ut mot konventionella sopkärl. Installation av råttstopp slutfördes.

Föreningen uppdaterar underhållsplanen kontinuerligt och planerar följande större åtgärder under de närmaste 5 åren:

Årtal	Åtgärd
2024	Statusgenomgång och åtgärdande av bristfälliga fasadplåtar. 6-års kontroll av ventilationen till alla lägenheter.
2029/2030	Byte av fasad- och balkongfönster. Byte av vertikala fasadplåtar Vendelsfridsgatan 6 (beroende på resultatet av statusbesiktningen)

MEDLEMSINFORMATION

Under året har 34 bostadsrätter överlåtits och 0 upplåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 397 och under året har det tillkommit 40 och avgått 53 medlemmar.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 384.

FLERÅRSÖVERSIKT

	2024/2025	2023/2024	2022/2023	2021/2022	2020/2021
Sparande, kr/kvm	185	208	0	188	196
Skuldsättning, kr/kvm	1 315	1 503	1 746	1 964	1 479
Skuldsättning bostadsrättsyta, kr/kvm	1 354	1 552	0	0	0
Räntekänslighet, %	2	2	2	3	2
Energikostnad, kr/kvm	239	230	217	179	175
Årsavgifter, kr/kvm	796	757	707	705	693
Årsavgifter/totala intäkter, %	94	94	0	0	0
Totala intäkter, kr/kvm	821	805	802	729	722
Nettoomsättning, tkr	17 347	16 743	17 063	15 522	15 372
Resultat efter finansiella poster, tkr	1 962	2 806	-12 126	2 073	1 835
Soliditet, %	40	35	29	39	43

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

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

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	1 003 325	0	0	1 003 325
Underhållsfond, kr	14 021 076	0	673 329	14 694 405
S:a bundet eget kapital, kr	**15 024 401**	**0**	**673 329**	**15 697 730**
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat, kr	697 275	2 805 663	-673 329	2 829 608
Årets resultat, kr	2 805 663	-2 805 663	1 962 043	1 962 043
S:a ansamlad vinst/förlust, kr	**3 502 938**	**0**	**1 288 714**	**4 791 651**
S:a eget kapital, kr	**18 527 339**	**0**	**1 962 043**	**20 489 381**

* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 1 211 000 kr samt ianspråktagande skett med 537 670 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	3 502 938
Årets resultat, kr	1 962 043
Reservation till underhållsfond, kr	-1 211 000
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	537 670
Summa till föreningsstämmans förfogande, kr	**4 791 651**

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:	
Balanseras i ny räkning, kr	**4 791 651**

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	17 347 476	16 903 245
Övriga rörelseintäkter	Not 3	138 869	241 176
Summa Rörelseintäkter		**17 486 345**	**17 144 421**
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 4	-12 285 143	-11 166 109
Övriga externa kostnader	Not 5	-463 824	-461 403
Arvode	Not 6	-646 206	-559 989
Avskrivningar		-1 432 976	-1 481 311
Summa Rörelsekostnader		**-14 828 150**	**-13 668 812**
Rörelseresultat		**2 658 195**	**3 475 609**
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		93 561	72 240
Räntekostnader och liknande resultatposter		-789 713	-742 186
Summa Finansiella poster		**-696 152**	**-669 946**
Resultat efter finansiella poster		**1 962 043**	**2 805 663**
Resultat före skatt		**1 962 043**	**2 805 663**
Årets resultat		**1 962 043**	**2 805 663**

BALANSRÄKNING

		2025-08-31	2024-08-31
Tillgångar			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 7	43 986 323	45 717 267
Maskiner och andra tekniska anläggningar	Not 8	45 803	57 254
Summa Materiella anläggningstillgångar		**44 032 126**	**45 774 521**
Finansiella anläggningstillgångar			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 9	500	500
Summa Finansiella anläggningstillgångar		**500**	**500**
Summa Anläggningstillgångar		**44 032 626**	**45 775 021**
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kundfordringar		66 232	66 455
Övriga kortfristiga fordringar	Not 10	4 336 344	3 782 451
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 11	1 033 750	1 044 254
Summa Kortfristiga fordringar		**5 436 326**	**4 893 159**
Kassa och bank			
Kassa och bank		1 948 209	2 584 420
Summa Kassa och bank		**1 948 209**	**2 584 420**
Summa Omsättningstillgångar		**7 384 535**	**7 477 579**
Summa Tillgångar		**51 417 161**	**53 252 600**

BALANSRÄKNING

		2025-08-31	2024-08-31
Eget kapital och skulder			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		1 003 325	1 003 325
Fond för yttre underhåll	Not 12	14 694 405	14 021 076
Summa Bundet eget kapital		**15 697 730**	**15 024 401**
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		2 829 608	697 275
Årets resultat		1 962 043	2 805 663
Summa Fritt eget kapital		**4 791 652**	**3 502 938**
Summa Eget kapital		**20 489 382**	**18 527 339**
Skulder			
Långfristiga skulder			
Övriga långfristiga skulder till kreditinstitut	Not 13	23 500 000	18 000 000
Summa Långfristiga skulder		**23 500 000**	**18 000 000**
Kortfristiga skulder			
Övriga kortfristiga skulder till kreditinstitut		4 500 000	14 000 000
Leverantörsskulder		405 477	378 078
Skatteskulder		54 467	28 775
Övriga kortfristiga skulder	Not 14	70 422	14 244
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 15	2 397 414	2 304 164
Summa Kortfristiga skulder		**7 427 780**	**16 725 261**
Summa Skulder		**30 927 780**	**34 725 261**
Summa Eget kapital och skulder		**51 417 161**	**53 252 600**

KASSAFLÖDESANALYS

	2024-09-01 2025-08-31	2023-09-01 2024-08-31
Kassaflöde från den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	2 658 195	3 475 609
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar	1 432 976	1 481 311
Summa Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet	**1 432 976**	**1 481 311**
Erhållen ränta	93 337	75 288
Erlagd ränta	-809 431	-724 359
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	**3 375 077**	**4 307 849**
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Ökning (-) /minskning (+) av rörelsefordringar	12 340	-36 684
Ökning (+) /minskning (-) av rörelseskulder	202 027	200 088
Summa Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital	**214 367**	**163 404**
Kassaflöde från den löpande verksamheten	**3 589 444**	**4 471 253**
Kassaflöde från investeringsverksamheten		
Förvärv/avyttring av materiella anläggningstillgångar	309 418	0
Summa Kassaflöde från investeringsverksamheten	**309 418**	**0**
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		
Korrigering av IB SBAB konto	0	550 000
Ökning (+) /minskning (-) av skuld till kreditinstitut	-4 000 000	-4 000 000
Summa Kassaflöde från finansieringsverksamheten	**-4 000 000**	**-3 450 000**
Årets kassaflöde	**-101 137**	**1 021 253**
Likvida medel vid årets början	**6 350 871**	**5 329 618**
Likvida medel vid årets slut	**6 249 733**	**6 350 871**

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	4 370 769 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	2024-09-01 2025-08-31	2023-09-01 2024-08-31
	Bruttoomsättning		
	Årsavgifter bostäder	15 359 393	14 954 348
	El, IMD	1 094 505	1 147 654
	Årsavgifter lokaler, ej moms	93 240	90 816
	Årsavgifter lokaler el, moms	5 273	2 950
	Hyror lokaler	374 476	367 634
	Hyresintäker p -platser	186 810	151 095
	Hyresintäkter övriga objekt	11 252	21 181
	Hyror övrigt	139 320	79 480
	Övriga primära intäkter	162 143	159 781
	Summa Bruttoomsättning	**17 426 412**	**16 974 939**
	Avgiftsbortfall	0	-78
	Hyresbortfall	-78 936	-71 616
	Summa	**-78 936**	**-71 694**
	Summa Nettoomsättning	**17 347 476**	**16 903 245**

Not 3	Övriga rörelseintäkter	2024-09-01 2025-08-31	2023-09-01 2024-08-31
	Övriga rörelseintäkter		
	Övriga sekundära intäkter	138 869	241 176
	Summa Övriga rörelseintäkter	**138 869**	**241 176**

Not 4	Driftskostnader	2024-09-01 2025-08-31	2023-09-01 2024-08-31
	Driftskostnader		
	Fastighetsskötsel, lokalvård och samfälligheter	-1 659 138	-1 146 140
	Snö och halk-bekämpning	-40 708	-65 799
	Reparationer	-1 268 921	-731 533
	Planerat underhåll	-537 671	-138 057
	Försäkringsskador	-79 060	-93 169
	El	-1 453 624	-1 454 136
	Uppvärmning	-2 429 456	-2 272 154
	Vatten	-1 200 673	-1 161 862
	Sophämtning	-174 303	-159 198
	Fastighetsförsäkring	-294 464	-281 398
	Kabel-TV och bredband	-334 741	-333 721
	Fastighetsskatt och fastighetsavgift	-593 302	-567 610
	Förvaltningsavtalskostnader	-449 426	-992 125
	Tomträttsavgäld	-1 676 240	-1 676 240
	Övriga driftkostnader	-93 415	-92 964
	Summa Driftskostnader	**-12 285 143**	**-11 166 109**

Not 5	Övriga externa kostnader	2024-09-01 2025-08-31	2023-09-01 2024-08-31
	Övriga externa kostnader		
	Hyror, arrenden och leasing	-29 986	-27 378
	Förbrukningsinventarier och varuinköp	-23 466	-599
	Administrationskostnader	-154 799	-180 267
	Extern revision	-30 750	-33 500
	Konsultkostnader	0	-1 488
	Medlemsavgifter	-134 875	-134 875
	Föreningsverksamhet	-88 122	-46 392
	Övriga förvaltningskostnader	-1 826	-36 904
	Summa Övriga externa kostnader	**-463 824**	**-461 403**

Not 6	Arvode	2024-09-01 2025-08-31	2023-09-01 2024-08-31
	Arvode		
	Arvode styrelse	-362 700	-342 901
	Revisionsarvode	-80 600	-76 200
	Övriga arvoden	-40 300	-37 316
	Sociala avgifter	-162 606	-103 572
	Summa Arvode	**-646 206**	**-559 989**

Not 7	Byggnader och mark	2025-08-31	2024-08-31
	Ackumulerade anskaffningsvärden		
	Ingående anskaffningsvärde byggnader	85 312 281	85 312 281
	Årets försäljningar/utrangeringar	-309 418	0
	Summa Ackumulerade anskaffningsvärden	**85 002 863**	**85 312 281**
	Ackumulerade avskrivningar		
	Ingående avskrivningar	-39 595 014	-38 125 154
	Årets avskrivningar	-1 421 525	-1 469 860
	Summa Ackumulerade avskrivningar	**-41 016 540**	**-39 595 014**
	Utgående redovisat värde	**43 986 323**	**45 717 267**

Taxeringsvärde	*2025-08-31*	*2024-08-31*
Taxeringsvärde byggnad - bostäder	266 000 000	206 000 000
Taxeringsvärde byggnad - lokaler	2 059 000	1 674 000
Taxeringsvärde mark - bostäder	144 000 000	139 000 000
Taxeringsvärde mark - lokaler	1 586 000	2 438 000
Summa	**413 645 000**	**349 112 000**

Ställda säkerheter	*2025-08-31*	*2024-08-31*
Fastighetsinteckning	55 379 000	55 379 000
Varav i eget förvar	0	0
Ställda säkerheter	**55 379 000**	**55 379 000**

Not 8	Maskiner och andra tekniska anläggningar	2025-08-31	2024-08-31
	Ackumulerade anskaffningsvärden		
	Ingående anskaffningsvärde	342 485	342 485
	Summa Ackumulerade anskaffningsvärden	**342 485**	**342 485**
	Ackumulerade avskrivningar		
	Ingående avskrivningar	-285 231	-273 781
	Årets avskrivningar	-11 451	-11 451
	Summa Ackumulerade avskrivningar	**-296 682**	**-285 231**
	Utgående redovisat värde	**45 803**	**57 254**

Not 9	Andra långfristiga värdepappersinnehav	2025-08-31	2024-08-31
	Andra långfristiga värdepappersinnehav		
	Ingående värde andel i HSB	500	500
	Summa Andra långfristiga värdepappersinnehav	**500**	**500**

Not 10	Övriga kortfristiga fordringar	2025-08-31	2024-08-31
	Övriga fordringar		
	Avräkningskonto HSB och Placeringar	4 301 524	3 766 451
	Övriga fordringar	34 820	16 000
	Summa Övriga fordringar	**4 336 344**	**3 782 451**

Not 11	Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	2025-08-31	2024-08-31
	Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		
	Förutbetald försäkring	98 930	96 604
	Malmö stad	558 747	573 589
	Upplupna ränteintäkter	1 694	1 470
	Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	374 379	372 591
	Summa Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	**1 033 750**	**1 044 254**

Not 12	Fond för yttre underhåll	2025-08-31	2024-08-31
	Fond för yttre underhåll		
	Fond för yttre underhåll	14 694 405	14 021 076
	Summa Fond för yttre underhåll	**14 694 405**	**14 021 076**

Not 13 Övriga långfristiga skulder till kreditinstitut 2025-08-31

Låneinstitut	*Räntesats*	*Konv.datum*	*Belopp*	*Nästa års amortering*
Swedbank Hypotek AB	4,3%	2027-06-23	6 500 000	0
Swedbank Hypotek AB	2,79%	2027-01-25	4 000 000	0
Skandinaviska Enskilda Banken AB	3,87%	2026-04-28	4 500 000	0
Stadshypotek AB	0,59%	2026-09-01	7 000 000	0
SBAB Bank AB	2,74%	2028-05-11	6 000 000	0
			28 000 000	**0**

Långfristig del	23 500 000
Nästa års amortering av långfristig skuld	0
Lån som ska konverteras inom ett år	4 500 000
Kortfristig del	4 500 000
Nästa års amorteringar av lång- och kortfristig skuld	0
Amorteringar inom 2-5 år beräknas uppgå till	0
Skulder med bindningstid på över 5 år uppgår om 5 år till	0
Genomsnittsräntan vid årets utgång	2,75%
Finns swap-avtal	Nej

Not 14 Övriga kortfristiga skulder

	2025-08-31	2024-08-31
Övriga skulder		
Momsskuld	46 848	12 863
Källskatt	12 809	0
Övriga kortfristiga skulder	10 765	1 381
Summa Övriga skulder	**70 422**	**14 244**

Not 15 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2025-08-31	2024-08-31
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		
Förutbetalda hyror och avgifter	1 407 093	1 410 742
Upplupna el, värme och VA kostnader	325 845	297 298
Upplupna räntekostnader	96 764	116 482
Övriga upplupna kostnader	567 712	479 642
Summa Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	**2 397 414**	**2 304 164**

Malmö 21/10/2025

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.

Johan Andersson
Ordförande

Emily Nilsson

Christina Jahn

Josefin Lundahl

Victor Malm Aknor

Annika Kronstam

Linda Lidia Zio

Vår revisionsberättelse har lämnats

Nada Pantic
Av föreningen vald revisor

Diana Eva Marie Broman-Forsman
Av föreningen vald revisor

Valon Gashi
BoRevision
Av HSB riksförbund utsedd revisor

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i HSB Brf Järven i Malmö, org.nr. 746000-5171

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

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

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

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Revisorernas ansvar enligt denna sed beskrivs närmare i avsnitten Revisorn utsedd av HSB Riksförbunds ansvar och Den föreningsvalda revisorns ansvar.

Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Revisorn utsedd av HSB Riksförbund har fullgjort sitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för att årsredovisningen upprättas och att den ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen. Styrelsen ansvarar även för den interna kontroll som den bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag.

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Den upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om styrelsen avser att likvidera föreningen, upphöra med verksamheten eller inte har något realistiskt alternativ till att göra något av detta.

Revisorn utsedd av HSB Riksförbunds ansvar

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Mitt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller våra uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

Som del av en revision enligt ISA använder jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer jag riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för mina uttalanden. Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- skaffar jag mig en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för min revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala mig om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar jag lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar jag en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Jag drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om jag drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste jag i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Mina slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att en förening inte längre kan fortsätta verksamheten.
- utvärderar jag den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

Jag måste informera styrelsen om bland annat revisionens planerade omfattning och inriktning samt tidpunkten för den. Jag måste också informera om betydelsefulla iakttagelser under revisionen, däribland de eventuella betydande brister i den interna kontrollen som jag identifierat.

De föreningsvalda revisorernas ansvar

Vi har utfört en revision enligt bostadsrättslagen och tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar. Vårt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och om årsredovisningen ger en rättvisande bild av föreningens resultat och ställning.

Rapport om andra krav enligt lagar, andra författningar samt stadgar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för HSB Brf Järven 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

Valon Gashi
BoRevision i Sverige AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Nada Pantic
Av föreningen vald revisor

Diana Eva Marie Broman-Forsman
Av föreningen vald revisor

Årsredovisning 2024 / 2025

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

Johan Andersson
Ordförande
E-signerade med BankID: 2025-10-24 kl. 15:26:12

Emily Nilsson
Ledamot
E-signerade med BankID: 2025-10-24 kl. 15:41:31

Christina Jahn
Ledamot
E-signerade med BankID: 2025-10-26 kl. 22:07:29

Josefin Lundahl
Ledamot
E-signerade med BankID: 2025-10-26 kl. 19:54:29

Victor Malm Asknor
Ledamot
E-signerade med BankID: 2025-10-26 kl. 17:55:42

Annika Kronstam
Ledamot
E-signerade med BankID: 2025-10-24 kl. 15:30:42

Linda Lidia Zio
Ledamot
E-signerade med BankID: 2025-10-24 kl. 15:39:18

Nada Pantic
Revisor
E-signerade med BankID: 2025-10-27 kl. 19:03:27

Diana Eva Marie Broman-Forsman
Revisor
E-signerade med BankID: 2025-10-28 kl. 11:56:08

Valon Gashi
Bolagsrevisor
E-signerade med BankID: 2025-10-29 kl. 10:44:34

Revisionsberättelse 2024 / 2025

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

Nada Pantic
Revisor
E-signerade med BankID: 2025-10-28 kl. 16:09:39

Diana Eva Marie Broman-Forsman
Revisor
E-signerade med BankID: 2025-10-28 kl. 11:54:20

Valon Gashi
Bolagsrevisor
E-signerade med BankID: 2025-10-29 kl. 10:44:19

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.



Årsredovisning 2024-2025

HSB brf Järven i Malmö

MEDLEM I HSB

HSB – där möjligheterna bor

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

VERKSAMHETEN

Styrelsen för HSB Bostadsrättsförening Järven i Malmö med säte i Malmö org.nr. 746000-5171 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2024-2025

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 1955. Föreningens stadgar registrerades senast 2025-02-06.

Föreningen äger och förvaltar

Byggnader på fastigheter som upplåts med tomträtt i Malmö kommun:

Fastighet	Upplåts av	Avgäldsperiod	Nästa förnyelse	Nybyggnadsår byggnad
Knutstorp 1	Malmö Kommun	10 år	2030-01-01	1959
Knutstorp 6	Malmö Kommun	10 år	2030-01-01	1959
Totalt 2 objekt				

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

Antal	Benämning	Total yta m^2
61	p-platser	0
323	lägenheter (upplåtna med bostadsrätt)	20 618
2	lokaler (hyresrätt)	487
1	lokaler (upplåtna med bostadsrätt)	64
1	lokal(föreningslokal)	118
Totalt 388 objekt		**21 287**

Föreningens lägenheter fördelas på: 1 st 0 rok, 33 st 1 rok, 114 st 2 rok, 147 st 3 rok, 28 st 4 rok,1 st 6 rok.

Styrelsens sammansättning

Namn	Roll	Fr.o.m.	T.o.m.
Jörgen Larsen	Ordförande	2023-07-05	2024-12-10
Johan Andersson	Ordförande	2024-12-10	
Christina Jahn	Ledamot	2023-10-30	
Annika Kronstam	Ledamot	2024-12-10	
Kim Hockum	Ledamot	2023-01-18	2024-12-10
Emily Nilsson	Ledamot	2021-12-30	
Josefin Lundahl	Ledamot	2023-01-18	
Linda Lidia Zio	Ledamot	2023-12-28	
Victor Malm Asknor	Ledamot	2023-12-14	

I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är Emily Nilsson, Victor Asknor, Linda Zio.

Styrelsen har under året hållit 14 protokollförda styrelsemöten varav 1 är extra styrelsemöte.

Firman tecknas två i förening av Johan Andersson, Josefin Lundahl och Linda Zio.

Revisorer har varit: Diana Eva Marie Broman-Forsman och Nada Todorovic vald av föreningen, samt en av HSB Riksförbund utsedd revisor hos Borevision AB.

Valberedning har varit: Elin Gräns (sammankallande) och Thomas Ulf Olsson, valda vid föreningsstämman.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2024-12-03. På stämman deltog 68 röstberättigade medlemmar.

VÄSENTLIGA HÄNDELSER UNDER RÄKENSKAPSÅRET

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

Föreningens stadgarna har reviderats till och registrerats på bolagsverket 2025-02 i enlighet med två föregående stämmobeslut.

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.
Uppdatering av gällande underhållsplan enligt förenings stadgar gjord 2025-06.

Underhåll.
Belysningsarmaturer i trappor, källare och vindar byts ut mot led-armaturer allt eftersom de går isönder.

Obligatorisk ventillationskontroll (OVK) genomförd vintern 2024-2025

Sommaren 2025 har vi bytt belysningsarmaturer i en trappuppgång på Stadiongatan 55 B till led. Det gör att vi nu har ett mindre lager av reservlysrör till resterande gamla armaturer och vi kan fortsätta bytet mer kontrollerat.

Underhåll och rep av lösa fasadplåtar har genomförts på Vendelfridsgatan.

Underhåll och målning av utomhusmöbler, spaljeér och träräcken är gjorda under våren och sommaren 2025.

Målning av fasad och dörrar, miljöhus och förråd Vendelfridsgatan är genomfört sommaren 2025.

Byte av nödtelefoner i samtliga hissar gjorda augusti 2025.

Ekonomi.
Ett lån hos Stadshypotek på 3 miljoner kronor och ett lån hos SEB på 4 miljoner kronor slogs samman och fördes över till SBAB. En miljon av lånebloppet amorterades vilket innefattade ett lån hos SBAB á 6 miljoner kronor Lånet är taget med en fast ränta på 2,74 % under tre års tid. Den totala skulden uppgår därefter till 28 miljoner kronor.

Brf öppnade ett sparkonto hos SBAB under 2024 utan låsning av kapitalet och med marknadsmässig sparränta. På detta konto sparas medel för att i första hand betala av lån men även som en buffert till transaktionskontor hos HSB som endast har 0,1% inlåningsränta. Styrelsens strategi är att amortera ner lånen så långt möjligt med minimal summa på transaktionskontot och att ta nya lån när större investeringar behöver göras.

2024-09-24 fick Brf tillbaka 309 kkr av de 435 kkr som betalades i moms för solcellsinstallationerna som gjordes 2019. Detta var en subvenstionering för grön investering.

Styrelsen har valt att begränsa avgiftshöjningen till 3% fr.o.m. 2025-01-01.

Väsentliga förändringar i styrelsens sammansättning.
Jörgen Larsen och Kim Hochum förordnande upphörde på stämman 2024-12-03 och Johan Andersson och Annika Kronstam valdes in som nya styrelseledamöter.

Väsentliga avtal.
1-års avtalet gällande Teknisk fastighetsförvaltning med Sydsverige Entreprenad AB är förlängt. Avtalet gäller 1 år i taget fr.o.m. 2025-11-01 och löper på ett år.

Avtal för internet, bredband via nuvarande leverantör Ownit har omförhandlats och förlängts 5 år med start 2026-01-01

De senaste 15 åren har följande större åtgärder genomförts:

Årtal	Åtgärd
2009	Avloppsledningar relinades
2013	Värmecentralerna moderniserades. Dörrautomatic installerades.
2016	Fasader Stadiongatan 55A-E omfogade. Föreningslokalen färdigställdes. Trapphusaggregaten med styrutrustning byttes ut i alla 7 trappuppgångar. Utrymningslarmet vindar och källare moderniserades. Serviceavtal ingicks med Tormax för 72 st. automatiska dörröppnare.
2017	Avtal skrevs med Home Solutions för avläsning av elmätarna till varje lägenhet.
2018	10 årigt "Total Fjärrvärme" avtal skrevs med Eon.
2019	Takbeläggningen Stadiongatan 55 lades om. 3 st. solcellsanläggningar med total nominell effekt på 110 kW installerades på hustaken. Ventilationsaggregaten i dagverksamheten byttes ut och tvätteri installerades.
2020	Lägenheterna försågs med 3-fas elsystem. Miljöhusen försågs med automatisk brandsläckningsutrustning. Ett gym färdigställdes. Total avloppsspolning genomfördes. 3 st. laddningsstolpar för elbilar installerades till parkeringsplats nr. 563 - 568.
2021	Miljöhus, ventilationstrummor och avloppsledningar försågs med råttstopp. Fler avlopp kommer att åtgärdas. Värmeregleringen Stadiongatan 55 moderniserades. Trappbelysningen byts ut kontinuerligt till led-armaturer.
2024	Komprimerande sopcontainrar i miljöhusen byttes ut mot konventionella sopkärl. Installation av råttstopp slutfördes.

Föreningen uppdaterar underhållsplanen kontinuerligt och planerar följande större åtgärder under de närmaste 5 åren:

Årtal	Åtgärd
2024	Statusgenomgång och åtgärdande av bristfälliga fasadplåtar. 6-års kontroll av ventilationen till alla lägenheter.
2029/2030	Byte av fasad- och balkongfönster. Byte av vertikala fasadplåtar Vendelsfridsgatan 6 (beroende på resultatet av statusbesiktningen)

MEDLEMSINFORMATION

Under året har 34 bostadsrätter överlåtits och 0 upplåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 397 och under året har det tillkommit 40 och avgått 53 medlemmar.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 384.

FLERÅRSÖVERSIKT

	2024/2025	2023/2024	2022/2023	2021/2022	2020/2021
Sparande, kr/kvm	185	208	0	188	196
Skuldsättning, kr/kvm	1 315	1 503	1 746	1 964	1 479
Skuldsättning bostadsrättsyta, kr/kvm	1 354	1 552	0	0	0
Räntekänslighet, %	2	2	2	3	2
Energikostnad, kr/kvm	239	230	217	179	175
Årsavgifter, kr/kvm	796	757	707	705	693
Årsavgifter/totala intäkter, %	94	94	0	0	0
Totala intäkter, kr/kvm	821	805	802	729	722
Nettoomsättning, tkr	17 347	16 743	17 063	15 522	15 372
Resultat efter finansiella poster, tkr	1 962	2 806	-12 126	2 073	1 835
Soliditet, %	40	35	29	39	43

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

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

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	1 003 325	0	0	1 003 325
Underhållsfond, kr	14 021 076	0	673 329	14 694 405
S:a bundet eget kapital, kr	**15 024 401**	**0**	**673 329**	**15 697 730**
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat, kr	697 275	2 805 663	-673 329	2 829 608
Årets resultat, kr	2 805 663	-2 805 663	1 962 043	1 962 043
S:a ansamlad vinst/förlust, kr	**3 502 938**	**0**	**1 288 714**	**4 791 651**
S:a eget kapital, kr	**18 527 339**	**0**	**1 962 043**	**20 489 381**

* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 1 211 000 kr samt ianspråktagande skett med 537 670 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	3 502 938
Årets resultat, kr	1 962 043
Reservation till underhållsfond, kr	-1 211 000
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	537 670
Summa till föreningsstämmans förfogande, kr	**4 791 651**

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:	
Balanseras i ny räkning, kr	**4 791 651**

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	17 347 476	16 903 245
Övriga rörelseintäkter	Not 3	138 869	241 176
Summa Rörelseintäkter		**17 486 345**	**17 144 421**
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 4	-12 285 143	-11 166 109
Övriga externa kostnader	Not 5	-463 824	-461 403
Arvode	Not 6	-646 206	-559 989
Avskrivningar		-1 432 976	-1 481 311
Summa Rörelsekostnader		**-14 828 150**	**-13 668 812**
Rörelseresultat		**2 658 195**	**3 475 609**
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		93 561	72 240
Räntekostnader och liknande resultatposter		-789 713	-742 186
Summa Finansiella poster		**-696 152**	**-669 946**
Resultat efter finansiella poster		**1 962 043**	**2 805 663**
Resultat före skatt		**1 962 043**	**2 805 663**
Årets resultat		**1 962 043**	**2 805 663**

BALANSRÄKNING

		2025-08-31	2024-08-31
Tillgångar			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 7	43 986 323	45 717 267
Maskiner och andra tekniska anläggningar	Not 8	45 803	57 254
Summa Materiella anläggningstillgångar		**44 032 126**	**45 774 521**
Finansiella anläggningstillgångar			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 9	500	500
Summa Finansiella anläggningstillgångar		**500**	**500**
Summa Anläggningstillgångar		**44 032 626**	**45 775 021**
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kundfordringar		66 232	66 455
Övriga kortfristiga fordringar	Not 10	4 336 344	3 782 451
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 11	1 033 750	1 044 254
Summa Kortfristiga fordringar		**5 436 326**	**4 893 159**
Kassa och bank			
Kassa och bank		1 948 209	2 584 420
Summa Kassa och bank		**1 948 209**	**2 584 420**
Summa Omsättningstillgångar		**7 384 535**	**7 477 579**
Summa Tillgångar		**51 417 161**	**53 252 600**

BALANSRÄKNING

		2025-08-31	2024-08-31
Eget kapital och skulder			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		1 003 325	1 003 325
Fond för yttre underhåll	Not 12	14 694 405	14 021 076
Summa Bundet eget kapital		**15 697 730**	**15 024 401**
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		2 829 608	697 275
Årets resultat		1 962 043	2 805 663
Summa Fritt eget kapital		**4 791 652**	**3 502 938**
Summa Eget kapital		**20 489 382**	**18 527 339**
Skulder			
Långfristiga skulder			
Övriga långfristiga skulder till kreditinstitut	Not 13	23 500 000	18 000 000
Summa Långfristiga skulder		**23 500 000**	**18 000 000**
Kortfristiga skulder			
Övriga kortfristiga skulder till kreditinstitut		4 500 000	14 000 000
Leverantörsskulder		405 477	378 078
Skatteskulder		54 467	28 775
Övriga kortfristiga skulder	Not 14	70 422	14 244
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 15	2 397 414	2 304 164
Summa Kortfristiga skulder		**7 427 780**	**16 725 261**
Summa Skulder		**30 927 780**	**34 725 261**
Summa Eget kapital och skulder		**51 417 161**	**53 252 600**

KASSAFLÖDESANALYS

	2024-09-01 2025-08-31	2023-09-01 2024-08-31
Kassaflöde från den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	2 658 195	3 475 609
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar	1 432 976	1 481 311
Summa Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet	**1 432 976**	**1 481 311**
Erhållen ränta	93 337	75 288
Erlagd ränta	-809 431	-724 359
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	**3 375 077**	**4 307 849**
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Ökning (-) /minskning (+) av rörelsefordringar	12 340	-36 684
Ökning (+) /minskning (-) av rörelseskulder	202 027	200 088
Summa Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital	**214 367**	**163 404**
Kassaflöde från den löpande verksamheten	**3 589 444**	**4 471 253**
Kassaflöde från investeringsverksamheten		
Förvärv/avyttring av materiella anläggningstillgångar	309 418	0
Summa Kassaflöde från investeringsverksamheten	**309 418**	**0**
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		
Korrigering av IB SBAB konto	0	550 000
Ökning (+) /minskning (-) av skuld till kreditinstitut	-4 000 000	-4 000 000
Summa Kassaflöde från finansieringsverksamheten	**-4 000 000**	**-3 450 000**
Årets kassaflöde	**-101 137**	**1 021 253**
Likvida medel vid årets början	**6 350 871**	**5 329 618**
Likvida medel vid årets slut	**6 249 733**	**6 350 871**

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	4 370 769 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	2024-09-01 2025-08-31	2023-09-01 2024-08-31
	Bruttoomsättning		
	Årsavgifter bostäder	15 359 393	14 954 348
	El, IMD	1 094 505	1 147 654
	Årsavgifter lokaler, ej moms	93 240	90 816
	Årsavgifter lokaler el, moms	5 273	2 950
	Hyror lokaler	374 476	367 634
	Hyresintäker p -platser	186 810	151 095
	Hyresintäkter övriga objekt	11 252	21 181
	Hyror övrigt	139 320	79 480
	Övriga primära intäkter	162 143	159 781
	Summa Bruttoomsättning	**17 426 412**	**16 974 939**
	Avgiftsbortfall	0	-78
	Hyresbortfall	-78 936	-71 616
	Summa	**-78 936**	**-71 694**
	Summa Nettoomsättning	**17 347 476**	**16 903 245**

Not 3	Övriga rörelseintäkter	2024-09-01 2025-08-31	2023-09-01 2024-08-31
	Övriga rörelseintäkter		
	Övriga sekundära intäkter	138 869	241 176
	Summa Övriga rörelseintäkter	**138 869**	**241 176**

Not 4	Driftskostnader	2024-09-01 2025-08-31	2023-09-01 2024-08-31
	Driftskostnader		
	Fastighetsskötsel, lokalvård och samfälligheter	-1 659 138	-1 146 140
	Snö och halk-bekämpning	-40 708	-65 799
	Reparationer	-1 268 921	-731 533
	Planerat underhåll	-537 671	-138 057
	Försäkringsskador	-79 060	-93 169
	El	-1 453 624	-1 454 136
	Uppvärmning	-2 429 456	-2 272 154
	Vatten	-1 200 673	-1 161 862
	Sophämtning	-174 303	-159 198
	Fastighetsförsäkring	-294 464	-281 398
	Kabel-TV och bredband	-334 741	-333 721
	Fastighetsskatt och fastighetsavgift	-593 302	-567 610
	Förvaltningsavtalskostnader	-449 426	-992 125
	Tomträttsavgäld	-1 676 240	-1 676 240
	Övriga driftkostnader	-93 415	-92 964
	Summa Driftskostnader	**-12 285 143**	**-11 166 109**

Not 5	Övriga externa kostnader	2024-09-01 2025-08-31	2023-09-01 2024-08-31
	Övriga externa kostnader		
	Hyror, arrenden och leasing	-29 986	-27 378
	Förbrukningsinventarier och varuinköp	-23 466	-599
	Administrationskostnader	-154 799	-180 267
	Extern revision	-30 750	-33 500
	Konsultkostnader	0	-1 488
	Medlemsavgifter	-134 875	-134 875
	Föreningsverksamhet	-88 122	-46 392
	Övriga förvaltningskostnader	-1 826	-36 904
	Summa Övriga externa kostnader	**-463 824**	**-461 403**

Not 6	Arvode	2024-09-01 2025-08-31	2023-09-01 2024-08-31
	Arvode		
	Arvode styrelse	-362 700	-342 901
	Revisionsarvode	-80 600	-76 200
	Övriga arvoden	-40 300	-37 316
	Sociala avgifter	-162 606	-103 572
	Summa Arvode	**-646 206**	**-559 989**

Not 7	Byggnader och mark	2025-08-31	2024-08-31
	Ackumulerade anskaffningsvärden		
	Ingående anskaffningsvärde byggnader	85 312 281	85 312 281
	Årets försäljningar/utrangeringar	-309 418	0
	Summa Ackumulerade anskaffningsvärden	**85 002 863**	**85 312 281**
	Ackumulerade avskrivningar		
	Ingående avskrivningar	-39 595 014	-38 125 154
	Årets avskrivningar	-1 421 525	-1 469 860
	Summa Ackumulerade avskrivningar	**-41 016 540**	**-39 595 014**
	Utgående redovisat värde	**43 986 323**	**45 717 267**

Taxeringsvärde	*2025-08-31*	*2024-08-31*
Taxeringsvärde byggnad - bostäder	266 000 000	206 000 000
Taxeringsvärde byggnad - lokaler	2 059 000	1 674 000
Taxeringsvärde mark - bostäder	144 000 000	139 000 000
Taxeringsvärde mark - lokaler	1 586 000	2 438 000
Summa	**413 645 000**	**349 112 000**

Ställda säkerheter	*2025-08-31*	*2024-08-31*
Fastighetsinteckning	55 379 000	55 379 000
Varav i eget förvar	0	0
Ställda säkerheter	**55 379 000**	**55 379 000**

Not 8	Maskiner och andra tekniska anläggningar	2025-08-31	2024-08-31
	Ackumulerade anskaffningsvärden		
	Ingående anskaffningsvärde	342 485	342 485
	Summa Ackumulerade anskaffningsvärden	**342 485**	**342 485**
	Ackumulerade avskrivningar		
	Ingående avskrivningar	-285 231	-273 781
	Årets avskrivningar	-11 451	-11 451
	Summa Ackumulerade avskrivningar	**-296 682**	**-285 231**
	Utgående redovisat värde	**45 803**	**57 254**

Not 9	Andra långfristiga värdepappersinnehav	2025-08-31	2024-08-31
	Andra långfristiga värdepappersinnehav		
	Ingående värde andel i HSB	500	500
	Summa Andra långfristiga värdepappersinnehav	**500**	**500**

Not 10	Övriga kortfristiga fordringar	2025-08-31	2024-08-31
	Övriga fordringar		
	Avräkningskonto HSB och Placeringar	4 301 524	3 766 451
	Övriga fordringar	34 820	16 000
	Summa Övriga fordringar	**4 336 344**	**3 782 451**

Not 11	Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	2025-08-31	2024-08-31
	Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		
	Förutbetald försäkring	98 930	96 604
	Malmö stad	558 747	573 589
	Upplupna ränteintäkter	1 694	1 470
	Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	374 379	372 591
	Summa Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	**1 033 750**	**1 044 254**

Not 12	Fond för yttre underhåll	2025-08-31	2024-08-31
	Fond för yttre underhåll		
	Fond för yttre underhåll	14 694 405	14 021 076
	Summa Fond för yttre underhåll	**14 694 405**	**14 021 076**

Not 13 Övriga långfristiga skulder till kreditinstitut 2025-08-31

Låneinstitut	*Räntesats*	*Konv.datum*	*Belopp*	*Nästa års amortering*
Swedbank Hypotek AB	4,3%	2027-06-23	6 500 000	0
Swedbank Hypotek AB	2,79%	2027-01-25	4 000 000	0
Skandinaviska Enskilda Banken AB	3,87%	2026-04-28	4 500 000	0
Stadshypotek AB	0,59%	2026-09-01	7 000 000	0
SBAB Bank AB	2,74%	2028-05-11	6 000 000	0
			28 000 000	**0**

Långfristig del	23 500 000
Nästa års amortering av långfristig skuld	0
Lån som ska konverteras inom ett år	4 500 000
Kortfristig del	4 500 000
Nästa års amorteringar av lång- och kortfristig skuld	0
Amorteringar inom 2-5 år beräknas uppgå till	0
Skulder med bindningstid på över 5 år uppgår om 5 år till	0
Genomsnittsräntan vid årets utgång	2,75%
Finns swap-avtal	Nej

Not 14 Övriga kortfristiga skulder

	2025-08-31	2024-08-31
Övriga skulder		
Momsskuld	46 848	12 863
Källskatt	12 809	0
Övriga kortfristiga skulder	10 765	1 381
Summa Övriga skulder	**70 422**	**14 244**

Not 15 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2025-08-31	2024-08-31
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		
Förutbetalda hyror och avgifter	1 407 093	1 410 742
Upplupna el, värme och VA kostnader	325 845	297 298
Upplupna räntekostnader	96 764	116 482
Övriga upplupna kostnader	567 712	479 642
Summa Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	**2 397 414**	**2 304 164**

Malmö 21/10/2025

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.

Johan Andersson
Ordförande

Emily Nilsson

Christina Jahn

Josefin Lundahl

Victor Malm Aknor

Annika Kronstam

Linda Lidia Zio

Vår revisionsberättelse har lämnats

Nada Pantic
Av föreningen vald revisor

Diana Eva Marie Broman-Forsman
Av föreningen vald revisor

Valon Gashi
BoRevision
Av HSB riksförbund utsedd revisor

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i HSB Brf Järven i Malmö, org.nr. 746000-5171

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

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

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

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Revisorernas ansvar enligt denna sed beskrivs närmare i avsnitten Revisorn utsedd av HSB Riksförbunds ansvar och Den föreningsvalda revisorns ansvar.

Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Revisorn utsedd av HSB Riksförbund har fullgjort sitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för att årsredovisningen upprättas och att den ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen. Styrelsen ansvarar även för den interna kontroll som den bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag.

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Den upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om styrelsen avser att likvidera föreningen, upphöra med verksamheten eller inte har något realistiskt alternativ till att göra något av detta.

Revisorn utsedd av HSB Riksförbunds ansvar

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Mitt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller våra uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

Som del av en revision enligt ISA använder jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer jag riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för mina uttalanden. Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- skaffar jag mig en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för min revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala mig om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar jag lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar jag en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Jag drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om jag drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste jag i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Mina slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att en förening inte längre kan fortsätta verksamheten.
- utvärderar jag den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

Jag måste informera styrelsen om bland annat revisionens planerade omfattning och inriktning samt tidpunkten för den. Jag måste också informera om betydelsefulla iakttagelser under revisionen, däribland de eventuella betydande brister i den interna kontrollen som jag identifierat.

De föreningsvalda revisorernas ansvar

Vi har utfört en revision enligt bostadsrättslagen och tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar. Vårt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och om årsredovisningen ger en rättvisande bild av föreningens resultat och ställning.

Rapport om andra krav enligt lagar, andra författningar samt stadgar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för HSB Brf Järven 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

Valon Gashi
BoRevision i Sverige AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Nada Pantic
Av föreningen vald revisor

Diana Eva Marie Broman-Forsman
Av föreningen vald revisor

Årsredovisning 2024 / 2025

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

Johan Andersson
Ordförande
E-signerade med BankID: 2025-10-24 kl. 15:26:12

Emily Nilsson
Ledamot
E-signerade med BankID: 2025-10-24 kl. 15:41:31

Christina Jahn
Ledamot
E-signerade med BankID: 2025-10-26 kl. 22:07:29

Josefin Lundahl
Ledamot
E-signerade med BankID: 2025-10-26 kl. 19:54:29

Victor Malm Asknor
Ledamot
E-signerade med BankID: 2025-10-26 kl. 17:55:42

Annika Kronstam
Ledamot
E-signerade med BankID: 2025-10-24 kl. 15:30:42

Linda Lidia Zio
Ledamot
E-signerade med BankID: 2025-10-24 kl. 15:39:18

Nada Pantic
Revisor
E-signerade med BankID: 2025-10-27 kl. 19:03:27

Diana Eva Marie Broman-Forsman
Revisor
E-signerade med BankID: 2025-10-28 kl. 11:56:08

Valon Gashi
Bolagsrevisor
E-signerade med BankID: 2025-10-29 kl. 10:44:34

Revisionsberättelse 2024 / 2025

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

Nada Pantic
Revisor
E-signerade med BankID: 2025-10-28 kl. 16:09:39

Diana Eva Marie Broman-Forsman
Revisor
E-signerade med BankID: 2025-10-28 kl. 11:54:20

Valon Gashi
Bolagsrevisor
E-signerade med BankID: 2025-10-29 kl. 10:44:19

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.



Årsredovisning 2024-2025

HSB brf Järven i Malmö

MEDLEM I HSB

HSB – där möjligheterna bor

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

VERKSAMHETEN

Styrelsen för HSB Bostadsrättsförening Järven i Malmö med säte i Malmö org.nr. 746000-5171 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2024-2025

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 1955. Föreningens stadgar registrerades senast 2025-02-06.

Föreningen äger och förvaltar

Byggnader på fastigheter som upplåts med tomträtt i Malmö kommun:

Fastighet	Upplåts av	Avgäldsperiod	Nästa förnyelse	Nybyggnadsår byggnad
Knutstorp 1	Malmö Kommun	10 år	2030-01-01	1959
Knutstorp 6	Malmö Kommun	10 år	2030-01-01	1959
Totalt 2 objekt				

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

Antal	Benämning	Total yta m^2
61	p-platser	0
323	lägenheter (upplåtna med bostadsrätt)	20 618
2	lokaler (hyresrätt)	487
1	lokaler (upplåtna med bostadsrätt)	64
1	lokal(föreningslokal)	118
Totalt 388 objekt		**21 287**

Föreningens lägenheter fördelas på: 1 st 0 rok, 33 st 1 rok, 114 st 2 rok, 147 st 3 rok, 28 st 4 rok,1 st 6 rok.

Styrelsens sammansättning

Namn	Roll	Fr.o.m.	T.o.m.
Jörgen Larsen	Ordförande	2023-07-05	2024-12-10
Johan Andersson	Ordförande	2024-12-10	
Christina Jahn	Ledamot	2023-10-30	
Annika Kronstam	Ledamot	2024-12-10	
Kim Hockum	Ledamot	2023-01-18	2024-12-10
Emily Nilsson	Ledamot	2021-12-30	
Josefin Lundahl	Ledamot	2023-01-18	
Linda Lidia Zio	Ledamot	2023-12-28	
Victor Malm Asknor	Ledamot	2023-12-14	

I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är Emily Nilsson, Victor Asknor, Linda Zio.

Styrelsen har under året hållit 14 protokollförda styrelsemöten varav 1 är extra styrelsemöte.

Firman tecknas två i förening av Johan Andersson, Josefin Lundahl och Linda Zio.

Revisorer har varit: Diana Eva Marie Broman-Forsman och Nada Todorovic vald av föreningen, samt en av HSB Riksförbund utsedd revisor hos Borevision AB.

Valberedning har varit: Elin Gräns (sammankallande) och Thomas Ulf Olsson, valda vid föreningsstämman.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2024-12-03. På stämman deltog 68 röstberättigade medlemmar.

VÄSENTLIGA HÄNDELSER UNDER RÄKENSKAPSÅRET

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

Föreningens stadgarna har reviderats till och registrerats på bolagsverket 2025-02 i enlighet med två föregående stämmobeslut.

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.
Uppdatering av gällande underhållsplan enligt förenings stadgar gjord 2025-06.

Underhåll.
Belysningsarmaturer i trappor, källare och vindar byts ut mot led-armaturer allt eftersom de går isönder.

Obligatorisk ventillationskontroll (OVK) genomförd vintern 2024-2025

Sommaren 2025 har vi bytt belysningsarmaturer i en trappuppgång på Stadiongatan 55 B till led. Det gör att vi nu har ett mindre lager av reservlysrör till resterande gamla armaturer och vi kan fortsätta bytet mer kontrollerat.

Underhåll och rep av lösa fasadplåtar har genomförts på Vendelfridsgatan.

Underhåll och målning av utomhusmöbler, spaljeér och träräcken är gjorda under våren och sommaren 2025.

Målning av fasad och dörrar, miljöhus och förråd Vendelfridsgatan är genomfört sommaren 2025.

Byte av nödtelefoner i samtliga hissar gjorda augusti 2025.

Ekonomi.
Ett lån hos Stadshypotek på 3 miljoner kronor och ett lån hos SEB på 4 miljoner kronor slogs samman och fördes över till SBAB. En miljon av lånebloppet amorterades vilket innefattade ett lån hos SBAB á 6 miljoner kronor Lånet är taget med en fast ränta på 2,74 % under tre års tid. Den totala skulden uppgår därefter till 28 miljoner kronor.

Brf öppnade ett sparkonto hos SBAB under 2024 utan låsning av kapitalet och med marknadsmässig sparränta. På detta konto sparas medel för att i första hand betala av lån men även som en buffert till transaktionskontor hos HSB som endast har 0,1% inlåningsränta. Styrelsens strategi är att amortera ner lånen så långt möjligt med minimal summa på transaktionskontot och att ta nya lån när större investeringar behöver göras.

2024-09-24 fick Brf tillbaka 309 kkr av de 435 kkr som betalades i moms för solcellsinstallationerna som gjordes 2019. Detta var en subvenstionering för grön investering.

Styrelsen har valt att begränsa avgiftshöjningen till 3% fr.o.m. 2025-01-01.

Väsentliga förändringar i styrelsens sammansättning.
Jörgen Larsen och Kim Hochum förordnande upphörde på stämman 2024-12-03 och Johan Andersson och Annika Kronstam valdes in som nya styrelseledamöter.

Väsentliga avtal.
1-års avtalet gällande Teknisk fastighetsförvaltning med Sydsverige Entreprenad AB är förlängt. Avtalet gäller 1 år i taget fr.o.m. 2025-11-01 och löper på ett år.

Avtal för internet, bredband via nuvarande leverantör Ownit har omförhandlats och förlängts 5 år med start 2026-01-01

De senaste 15 åren har följande större åtgärder genomförts:

Årtal	Åtgärd
2009	Avloppsledningar relinades
2013	Värmecentralerna moderniserades. Dörrautomatic installerades.
2016	Fasader Stadiongatan 55A-E omfogade. Föreningslokalen färdigställdes. Trapphusaggregaten med styrutrustning byttes ut i alla 7 trappuppgångar. Utrymningslarmet vindar och källare moderniserades. Serviceavtal ingicks med Tormax för 72 st. automatiska dörröppnare.
2017	Avtal skrevs med Home Solutions för avläsning av elmätarna till varje lägenhet.
2018	10 årigt "Total Fjärrvärme" avtal skrevs med Eon.
2019	Takbeläggningen Stadiongatan 55 lades om. 3 st. solcellsanläggningar med total nominell effekt på 110 kW installerades på hustaken. Ventilationsaggregaten i dagverksamheten byttes ut och tvätteri installerades.
2020	Lägenheterna försågs med 3-fas elsystem. Miljöhusen försågs med automatisk brandsläckningsutrustning. Ett gym färdigställdes. Total avloppsspolning genomfördes. 3 st. laddningsstolpar för elbilar installerades till parkeringsplats nr. 563 - 568.
2021	Miljöhus, ventilationstrummor och avloppsledningar försågs med råttstopp. Fler avlopp kommer att åtgärdas. Värmeregleringen Stadiongatan 55 moderniserades. Trappbelysningen byts ut kontinuerligt till led-armaturer.
2024	Komprimerande sopcontainrar i miljöhusen byttes ut mot konventionella sopkärl. Installation av råttstopp slutfördes.

Föreningen uppdaterar underhållsplanen kontinuerligt och planerar följande större åtgärder under de närmaste 5 åren:

Årtal	Åtgärd
2024	Statusgenomgång och åtgärdande av bristfälliga fasadplåtar. 6-års kontroll av ventilationen till alla lägenheter.
2029/2030	Byte av fasad- och balkongfönster. Byte av vertikala fasadplåtar Vendelsfridsgatan 6 (beroende på resultatet av statusbesiktningen)

MEDLEMSINFORMATION

Under året har 34 bostadsrätter överlåtits och 0 upplåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 397 och under året har det tillkommit 40 och avgått 53 medlemmar.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 384.

FLERÅRSÖVERSIKT

	2024/2025	2023/2024	2022/2023	2021/2022	2020/2021
Sparande, kr/kvm	185	208	0	188	196
Skuldsättning, kr/kvm	1 315	1 503	1 746	1 964	1 479
Skuldsättning bostadsrättsyta, kr/kvm	1 354	1 552	0	0	0
Räntekänslighet, %	2	2	2	3	2
Energikostnad, kr/kvm	239	230	217	179	175
Årsavgifter, kr/kvm	796	757	707	705	693
Årsavgifter/totala intäkter, %	94	94	0	0	0
Totala intäkter, kr/kvm	821	805	802	729	722
Nettoomsättning, tkr	17 347	16 743	17 063	15 522	15 372
Resultat efter finansiella poster, tkr	1 962	2 806	-12 126	2 073	1 835
Soliditet, %	40	35	29	39	43

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

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

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	1 003 325	0	0	1 003 325
Underhållsfond, kr	14 021 076	0	673 329	14 694 405
S:a bundet eget kapital, kr	**15 024 401**	**0**	**673 329**	**15 697 730**
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat, kr	697 275	2 805 663	-673 329	2 829 608
Årets resultat, kr	2 805 663	-2 805 663	1 962 043	1 962 043
S:a ansamlad vinst/förlust, kr	**3 502 938**	**0**	**1 288 714**	**4 791 651**
S:a eget kapital, kr	**18 527 339**	**0**	**1 962 043**	**20 489 381**

* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 1 211 000 kr samt ianspråktagande skett med 537 670 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	3 502 938
Årets resultat, kr	1 962 043
Reservation till underhållsfond, kr	-1 211 000
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	537 670
Summa till föreningsstämmans förfogande, kr	**4 791 651**

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:	
Balanseras i ny räkning, kr	**4 791 651**

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	17 347 476	16 903 245
Övriga rörelseintäkter	Not 3	138 869	241 176
Summa Rörelseintäkter		**17 486 345**	**17 144 421**
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 4	-12 285 143	-11 166 109
Övriga externa kostnader	Not 5	-463 824	-461 403
Arvode	Not 6	-646 206	-559 989
Avskrivningar		-1 432 976	-1 481 311
Summa Rörelsekostnader		**-14 828 150**	**-13 668 812**
Rörelseresultat		**2 658 195**	**3 475 609**
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		93 561	72 240
Räntekostnader och liknande resultatposter		-789 713	-742 186
Summa Finansiella poster		**-696 152**	**-669 946**
Resultat efter finansiella poster		**1 962 043**	**2 805 663**
Resultat före skatt		**1 962 043**	**2 805 663**
Årets resultat		**1 962 043**	**2 805 663**

BALANSRÄKNING

		2025-08-31	2024-08-31
Tillgångar			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 7	43 986 323	45 717 267
Maskiner och andra tekniska anläggningar	Not 8	45 803	57 254
Summa Materiella anläggningstillgångar		**44 032 126**	**45 774 521**
Finansiella anläggningstillgångar			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 9	500	500
Summa Finansiella anläggningstillgångar		**500**	**500**
Summa Anläggningstillgångar		**44 032 626**	**45 775 021**
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kundfordringar		66 232	66 455
Övriga kortfristiga fordringar	Not 10	4 336 344	3 782 451
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 11	1 033 750	1 044 254
Summa Kortfristiga fordringar		**5 436 326**	**4 893 159**
Kassa och bank			
Kassa och bank		1 948 209	2 584 420
Summa Kassa och bank		**1 948 209**	**2 584 420**
Summa Omsättningstillgångar		**7 384 535**	**7 477 579**
Summa Tillgångar		**51 417 161**	**53 252 600**

BALANSRÄKNING

		2025-08-31	2024-08-31
Eget kapital och skulder			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		1 003 325	1 003 325
Fond för yttre underhåll	Not 12	14 694 405	14 021 076
Summa Bundet eget kapital		**15 697 730**	**15 024 401**
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		2 829 608	697 275
Årets resultat		1 962 043	2 805 663
Summa Fritt eget kapital		**4 791 652**	**3 502 938**
Summa Eget kapital		**20 489 382**	**18 527 339**
Skulder			
Långfristiga skulder			
Övriga långfristiga skulder till kreditinstitut	Not 13	23 500 000	18 000 000
Summa Långfristiga skulder		**23 500 000**	**18 000 000**
Kortfristiga skulder			
Övriga kortfristiga skulder till kreditinstitut		4 500 000	14 000 000
Leverantörsskulder		405 477	378 078
Skatteskulder		54 467	28 775
Övriga kortfristiga skulder	Not 14	70 422	14 244
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 15	2 397 414	2 304 164
Summa Kortfristiga skulder		**7 427 780**	**16 725 261**
Summa Skulder		**30 927 780**	**34 725 261**
Summa Eget kapital och skulder		**51 417 161**	**53 252 600**

KASSAFLÖDESANALYS

	2024-09-01 2025-08-31	2023-09-01 2024-08-31
Kassaflöde från den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	2 658 195	3 475 609
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar	1 432 976	1 481 311
Summa Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet	**1 432 976**	**1 481 311**
Erhållen ränta	93 337	75 288
Erlagd ränta	-809 431	-724 359
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	**3 375 077**	**4 307 849**
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Ökning (-) /minskning (+) av rörelsefordringar	12 340	-36 684
Ökning (+) /minskning (-) av rörelseskulder	202 027	200 088
Summa Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital	**214 367**	**163 404**
Kassaflöde från den löpande verksamheten	**3 589 444**	**4 471 253**
Kassaflöde från investeringsverksamheten		
Förvärv/avyttring av materiella anläggningstillgångar	309 418	0
Summa Kassaflöde från investeringsverksamheten	**309 418**	**0**
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		
Korrigering av IB SBAB konto	0	550 000
Ökning (+) /minskning (-) av skuld till kreditinstitut	-4 000 000	-4 000 000
Summa Kassaflöde från finansieringsverksamheten	**-4 000 000**	**-3 450 000**
Årets kassaflöde	**-101 137**	**1 021 253**
Likvida medel vid årets början	**6 350 871**	**5 329 618**
Likvida medel vid årets slut	**6 249 733**	**6 350 871**

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	4 370 769 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	2024-09-01 2025-08-31	2023-09-01 2024-08-31
	Bruttoomsättning		
	Årsavgifter bostäder	15 359 393	14 954 348
	El, IMD	1 094 505	1 147 654
	Årsavgifter lokaler, ej moms	93 240	90 816
	Årsavgifter lokaler el, moms	5 273	2 950
	Hyror lokaler	374 476	367 634
	Hyresintäker p -platser	186 810	151 095
	Hyresintäkter övriga objekt	11 252	21 181
	Hyror övrigt	139 320	79 480
	Övriga primära intäkter	162 143	159 781
	Summa Bruttoomsättning	**17 426 412**	**16 974 939**
	Avgiftsbortfall	0	-78
	Hyresbortfall	-78 936	-71 616
	Summa	**-78 936**	**-71 694**
	Summa Nettoomsättning	**17 347 476**	**16 903 245**

Not 3	Övriga rörelseintäkter	2024-09-01 2025-08-31	2023-09-01 2024-08-31
	Övriga rörelseintäkter		
	Övriga sekundära intäkter	138 869	241 176
	Summa Övriga rörelseintäkter	**138 869**	**241 176**

Not 4	Driftskostnader	2024-09-01 2025-08-31	2023-09-01 2024-08-31
	Driftskostnader		
	Fastighetsskötsel, lokalvård och samfälligheter	-1 659 138	-1 146 140
	Snö och halk-bekämpning	-40 708	-65 799
	Reparationer	-1 268 921	-731 533
	Planerat underhåll	-537 671	-138 057
	Försäkringsskador	-79 060	-93 169
	El	-1 453 624	-1 454 136
	Uppvärmning	-2 429 456	-2 272 154
	Vatten	-1 200 673	-1 161 862
	Sophämtning	-174 303	-159 198
	Fastighetsförsäkring	-294 464	-281 398
	Kabel-TV och bredband	-334 741	-333 721
	Fastighetsskatt och fastighetsavgift	-593 302	-567 610
	Förvaltningsavtalskostnader	-449 426	-992 125
	Tomträttsavgäld	-1 676 240	-1 676 240
	Övriga driftkostnader	-93 415	-92 964
	Summa Driftskostnader	**-12 285 143**	**-11 166 109**

Not 5	Övriga externa kostnader	2024-09-01 2025-08-31	2023-09-01 2024-08-31
	Övriga externa kostnader		
	Hyror, arrenden och leasing	-29 986	-27 378
	Förbrukningsinventarier och varuinköp	-23 466	-599
	Administrationskostnader	-154 799	-180 267
	Extern revision	-30 750	-33 500
	Konsultkostnader	0	-1 488
	Medlemsavgifter	-134 875	-134 875
	Föreningsverksamhet	-88 122	-46 392
	Övriga förvaltningskostnader	-1 826	-36 904
	Summa Övriga externa kostnader	**-463 824**	**-461 403**

Not 6	Arvode	2024-09-01 2025-08-31	2023-09-01 2024-08-31
	Arvode		
	Arvode styrelse	-362 700	-342 901
	Revisionsarvode	-80 600	-76 200
	Övriga arvoden	-40 300	-37 316
	Sociala avgifter	-162 606	-103 572
	Summa Arvode	**-646 206**	**-559 989**

Not 7	Byggnader och mark	2025-08-31	2024-08-31
	Ackumulerade anskaffningsvärden		
	Ingående anskaffningsvärde byggnader	85 312 281	85 312 281
	Årets försäljningar/utrangeringar	-309 418	0
	Summa Ackumulerade anskaffningsvärden	**85 002 863**	**85 312 281**
	Ackumulerade avskrivningar		
	Ingående avskrivningar	-39 595 014	-38 125 154
	Årets avskrivningar	-1 421 525	-1 469 860
	Summa Ackumulerade avskrivningar	**-41 016 540**	**-39 595 014**
	Utgående redovisat värde	**43 986 323**	**45 717 267**

Taxeringsvärde	*2025-08-31*	*2024-08-31*
Taxeringsvärde byggnad - bostäder	266 000 000	206 000 000
Taxeringsvärde byggnad - lokaler	2 059 000	1 674 000
Taxeringsvärde mark - bostäder	144 000 000	139 000 000
Taxeringsvärde mark - lokaler	1 586 000	2 438 000
Summa	**413 645 000**	**349 112 000**

Ställda säkerheter	*2025-08-31*	*2024-08-31*
Fastighetsinteckning	55 379 000	55 379 000
Varav i eget förvar	0	0
Ställda säkerheter	**55 379 000**	**55 379 000**

Not 8	Maskiner och andra tekniska anläggningar	2025-08-31	2024-08-31
	Ackumulerade anskaffningsvärden		
	Ingående anskaffningsvärde	342 485	342 485
	Summa Ackumulerade anskaffningsvärden	**342 485**	**342 485**
	Ackumulerade avskrivningar		
	Ingående avskrivningar	-285 231	-273 781
	Årets avskrivningar	-11 451	-11 451
	Summa Ackumulerade avskrivningar	**-296 682**	**-285 231**
	Utgående redovisat värde	**45 803**	**57 254**

Not 9	Andra långfristiga värdepappersinnehav	2025-08-31	2024-08-31
	Andra långfristiga värdepappersinnehav		
	Ingående värde andel i HSB	500	500
	Summa Andra långfristiga värdepappersinnehav	**500**	**500**

Not 10	Övriga kortfristiga fordringar	2025-08-31	2024-08-31
	Övriga fordringar		
	Avräkningskonto HSB och Placeringar	4 301 524	3 766 451
	Övriga fordringar	34 820	16 000
	Summa Övriga fordringar	**4 336 344**	**3 782 451**

Not 11	Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	2025-08-31	2024-08-31
	Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		
	Förutbetald försäkring	98 930	96 604
	Malmö stad	558 747	573 589
	Upplupna ränteintäkter	1 694	1 470
	Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	374 379	372 591
	Summa Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	**1 033 750**	**1 044 254**

Not 12	Fond för yttre underhåll	2025-08-31	2024-08-31
	Fond för yttre underhåll		
	Fond för yttre underhåll	14 694 405	14 021 076
	Summa Fond för yttre underhåll	**14 694 405**	**14 021 076**

Not 13 Övriga långfristiga skulder till kreditinstitut 2025-08-31

Låneinstitut	*Räntesats*	*Konv.datum*	*Belopp*	*Nästa års amortering*
Swedbank Hypotek AB	4,3%	2027-06-23	6 500 000	0
Swedbank Hypotek AB	2,79%	2027-01-25	4 000 000	0
Skandinaviska Enskilda Banken AB	3,87%	2026-04-28	4 500 000	0
Stadshypotek AB	0,59%	2026-09-01	7 000 000	0
SBAB Bank AB	2,74%	2028-05-11	6 000 000	0
			28 000 000	**0**

Långfristig del	23 500 000
Nästa års amortering av långfristig skuld	0
Lån som ska konverteras inom ett år	4 500 000
Kortfristig del	4 500 000
Nästa års amorteringar av lång- och kortfristig skuld	0
Amorteringar inom 2-5 år beräknas uppgå till	0
Skulder med bindningstid på över 5 år uppgår om 5 år till	0
Genomsnittsräntan vid årets utgång	2,75%
Finns swap-avtal	Nej

Not 14 Övriga kortfristiga skulder

	2025-08-31	2024-08-31
Övriga skulder		
Momsskuld	46 848	12 863
Källskatt	12 809	0
Övriga kortfristiga skulder	10 765	1 381
Summa Övriga skulder	**70 422**	**14 244**

Not 15 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2025-08-31	2024-08-31
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		
Förutbetalda hyror och avgifter	1 407 093	1 410 742
Upplupna el, värme och VA kostnader	325 845	297 298
Upplupna räntekostnader	96 764	116 482
Övriga upplupna kostnader	567 712	479 642
Summa Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	**2 397 414**	**2 304 164**

Malmö 21/10/2025

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.

Johan Andersson
Ordförande

Emily Nilsson

Christina Jahn

Josefin Lundahl

Victor Malm Aknor

Annika Kronstam

Linda Lidia Zio

Vår revisionsberättelse har lämnats

Nada Pantic
Av föreningen vald revisor

Diana Eva Marie Broman-Forsman
Av föreningen vald revisor

Valon Gashi
BoRevision
Av HSB riksförbund utsedd revisor

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i HSB Brf Järven i Malmö, org.nr. 746000-5171

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

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

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

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Revisorernas ansvar enligt denna sed beskrivs närmare i avsnitten Revisorn utsedd av HSB Riksförbunds ansvar och Den föreningsvalda revisorns ansvar.

Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Revisorn utsedd av HSB Riksförbund har fullgjort sitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för att årsredovisningen upprättas och att den ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen. Styrelsen ansvarar även för den interna kontroll som den bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag.

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Den upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om styrelsen avser att likvidera föreningen, upphöra med verksamheten eller inte har något realistiskt alternativ till att göra något av detta.

Revisorn utsedd av HSB Riksförbunds ansvar

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Mitt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller våra uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

Som del av en revision enligt ISA använder jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer jag riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för mina uttalanden. Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- skaffar jag mig en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för min revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala mig om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar jag lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar jag en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Jag drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om jag drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste jag i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Mina slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att en förening inte längre kan fortsätta verksamheten.
- utvärderar jag den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

Jag måste informera styrelsen om bland annat revisionens planerade omfattning och inriktning samt tidpunkten för den. Jag måste också informera om betydelsefulla iakttagelser under revisionen, däribland de eventuella betydande brister i den interna kontrollen som jag identifierat.

De föreningsvalda revisorernas ansvar

Vi har utfört en revision enligt bostadsrättslagen och tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar. Vårt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och om årsredovisningen ger en rättvisande bild av föreningens resultat och ställning.

Rapport om andra krav enligt lagar, andra författningar samt stadgar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för HSB Brf Järven 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

Valon Gashi
BoRevision i Sverige AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Nada Pantic
Av föreningen vald revisor

Diana Eva Marie Broman-Forsman
Av föreningen vald revisor

Årsredovisning 2024 / 2025

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

Johan Andersson
Ordförande
E-signerade med BankID: 2025-10-24 kl. 15:26:12

Emily Nilsson
Ledamot
E-signerade med BankID: 2025-10-24 kl. 15:41:31

Christina Jahn
Ledamot
E-signerade med BankID: 2025-10-26 kl. 22:07:29

Josefin Lundahl
Ledamot
E-signerade med BankID: 2025-10-26 kl. 19:54:29

Victor Malm Asknor
Ledamot
E-signerade med BankID: 2025-10-26 kl. 17:55:42

Annika Kronstam
Ledamot
E-signerade med BankID: 2025-10-24 kl. 15:30:42

Linda Lidia Zio
Ledamot
E-signerade med BankID: 2025-10-24 kl. 15:39:18

Nada Pantic
Revisor
E-signerade med BankID: 2025-10-27 kl. 19:03:27

Diana Eva Marie Broman-Forsman
Revisor
E-signerade med BankID: 2025-10-28 kl. 11:56:08

Valon Gashi
Bolagsrevisor
E-signerade med BankID: 2025-10-29 kl. 10:44:34

Revisionsberättelse 2024 / 2025

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

Nada Pantic
Revisor
E-signerade med BankID: 2025-10-28 kl. 16:09:39

Diana Eva Marie Broman-Forsman
Revisor
E-signerade med BankID: 2025-10-28 kl. 11:54:20

Valon Gashi
Bolagsrevisor
E-signerade med BankID: 2025-10-29 kl. 10:44:19

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.