

HSB Bostadsrättsförening Ida i Malmö

Org.nr: 746001-0155

Årsredovisning 2025

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

Innehållsförteckning	Sida
Resultaträkning	8
Balansräkning	9
Kassaflödesanalys	11
Noter	12
Underskrifter	17

Förvaltningsberättelse

HSB Bostadsrättsförening Ida i Malmö 746001–0155

Räkenskaperna i denna årsredovisning gäller hela 2025. Förvaltningsberättelsen gäller räkenskapsåret 2025 samt händelser som har tillkommit under 2026 som påverkar denna årsredovisning.

Allmänt om verksamheten

Bostadsrättsföreningen har till ändamål att i bostadsrättsföreningens hus upplåta bostadslägenheter för permanent boende och lokaler åt medlemmar till nyttigande utan tidsbegränsning och därmed främja medlemmarnas ekonomiska intressen.

Bostadsrättsföreningens hus byggdes år 1968 på fastigheterna Länsassistenten 1–3 och Länsrevisorn 1–3 som föreningen innehar med tomträtt. Fastigheternas adresser är Sjöblads väg 1–43 och von Lingens väg 1–43. Bostadsrättsföreningen är en ekonomisk förening. Föreningen har sitt säte i Malmö.

Föreningens fastigheter är försäkrade genom Trygg Hansa från och med 1 januari 2025. Alla medlemmar behöver själva teckna bostadsrättstillägg.

Föreningen innehar 738 lägenheter och 15 lokaler, som fördelar sig enligt följande:

2 rok	246	st
3 rok	456	st
4 rok	36	st
Lokaler	15	st
Garageplatser	384	st
Parkeringsplatser	305	st
Total tomtarea:	72 055	kvm
Total bostadsarea:	55 262	kvm
- varav bostadsrättsarea:	55 099	kvm
- varav hyresrättsarea:	163	kvm
Total lokalarea:	222	kvm
Total garagearea:	9 517	kvm
Totalyta	65 001	kvm

Inledning

Under år 2025 har Bostadsrättsföreningen Ida fortsatt att arbeta för en hållbar och trygg boendemiljö för sina medlemmar. Fokus har legat på ekonomisk stabilitet, avslut av energisparprojektet och att möta de utmaningar som året fört med sig.

Föreningens Styrelse

Styrelsen under verksamhetsåret och efter dess utgång Styrelsen har under 20250101 - 20251231 har haft följande sammansättning.

Styrelsen 1/1 – 25/5 2025 => Styrelsemöten/Styrelseprotokoll nr 10-2025 – 15-2025 + Årsstämma

Ordförande: Ramadan Rakip (20240630 - 2025-02)

Tf Ordförande och kassör (2025-02 - 2025-05-25) Mazen Salem

Sekreterare: Mikael Mesch

Ledamot: Sezgin Durmush

Ledamot: Monica Lundahl Dahlberg

Suppleant: Fejzi Hamid

Suppleant: Emre Mengütaş

HSB -ledamot: Kent Bengtsson

Styrelsen Årsstämma 2025-05-25 – Årsstämma 2026

Ordförande: **Mazen Salem** (ordförande för 1 år, samt styrelseledamot för 2 år, t.o.m. Årsstämma 2027)

Kassör: **Mikael Mesch** (styrelseledamot för 2 år, t.o.m. Årsstämma 2027)

Sekreterare: **Emre Mengütaş** (styrelseledamot för 1 år, t.o.m. Årsstämma 2026)

Ledamot: **Sezgin Durmush** (Ledamot på 2 år, juni 2024 - Årsstämma 2026)

Ledamot: **Monica Lundahl Dahlberg** (Ledamot på 2 år, juni 2024 – Årsstämma 2026)

Suppleant: **Fejzi Hamid** (suppleant på 2 år, juni 2024 - Årsstämma 2026)

Suppleant: **Kate Beck** (1 år, t.o.m. Årsstämma 2026)

HSB -ledamot: Kent Bengtsson (1 år, t.o.m. Årsstämma 2026)

Styrelsemöten 25/5 2025 - 31/12 2025 = styrelseprotokoll nr 1/2025 den 2 juni – nr 9/2025 den 8 december

Styrelsemöten 1/1 2026 – dagens Årsstämma 2026 + flera arbetsmöten vid behov.

Totalt 14 protokollförda styrelsemöten + Årsstämma + flera arbetsmöten vid behov under år 2025

Firman tecknas av styrelsen - Firman tecknas i förening

20250101 - 20250525: Ramadan Rakip, Mazen Salem och Mikael Mesch två i förening

20250525 – 20251231 – Årsstämma 2026: Sezgin Durmush, Mazen Salem och Mikael Mesch två i förening.

Föreningens lekmannarevisorer – t.o.m. Årsstämma 2026

Anna Jona Loftsdottir

Sejla Cejvan

Av HSB riksförbund utsedd extern revisor – t.o.m. Årsstämma 2026

Semi Serifi, Serifi Revision

Valberedning: Årsstämma 2025-05-25 – Årsstämma 2026

ordförande: Alexandra Henke

ledamot: Marcel Marghit

ledamot : Zainab Abdo

ledamot : Arnela Hojda

ledamot: Aqel Zadrán

suppleant: Daniel Kaya

Styrelsearbete 2025

Styrelsen har under 2025 arbetat intensivt med att få en stabil ekonomi. Vi har omförhandlat många avtal för att minska våra kostnader, och vi kan nu se framtiden med stor tillförsikt. Vår ekonomi är stabil, men vi står inför många utmaningar eftersom våra byggnader är eftersatta och behöver tas om hand. Det är därför viktigt att vi fortsatt arbetar för att begränsa våra utgifter och satsar på att utföra det viktigaste underhållet av fastigheterna.

Styrelsen fortsätter sitt arbete med att stabilisera föreningens ekonomi. Vi har för avsikt att inte ta nya lån för underhåll av våra fastigheter. I stället är tanken att vi ska fortsätta amortera på våra lån och underhålla fastigheterna med sparade medel i den mån det är möjligt.

Under 2025 har vi haft ekonomiska möjligheter att byta ut maskinskadade tvättmaskiner i tvättstugorna mot helt nya, i stället för att renovera gamla maskiner, vilket oftast inte är lönsamt i längden.

Armaturnerna i källarna i låghusen har bytts ut till LED-lampor, vilket förväntas minska våra elkostnader.

Vi har fått en ny hyresgäst i lokalen på Sjöblads väg 1 i form av Eyes4Work, som arbetar med arbetsförmedling. Vi har även fått flera hyresgäster i föreningens lokaler, vilket har bidragit positivt till vår ekonomi.

Under våren 2025 tecknade vi avtal med entreprenören VS Vent Syd, som genomförde energisparprojekt i låghusen. Det har hållits många möten med entreprenören och projektledare från Malmö Hus för att färdigställa arbetet innan hösten 2025, vilket vi lyckades med. Därmed hade samtliga boende värme när vintern och kylan slog till.

Mycket tid har lagts på att få tidigare entreprenör att färdigställa energisparprojektet i höghusen, vilket i dagsläget fortfarande inte är klart. Vi hoppas på en snar lösning så att alla boende som fått anmärkningar vid besiktningen kan få dessa åtgärdade.

Vi har avslutat rättsprocessen med HSB genom en förlikning. Därmed är alla rättsprocesser från tiden då Brf Ida blev bestulen på en stor summa pengar avslutade.

Hemsidan för Brf Ida har uppdaterats så att medlemmar, mäklare och blivande medlemmar kan ta del av korrekt information om föreningen.

Under de mörka månaderna har vi haft julbelysning för att skapa en trivsamt miljö på våra gårdar.

Vi har en uppdaterad underhållsplan som ligger till grund för framtida åtgärder.

Styrelsen har under året deltagit i olika utbildningar för att kompetenssäkra styrelsearbetet.

Föreningen har även fått ett nytt system kring våra parkeringar. Nu är det Sydsec / ePark som hjälper oss med denna delen av förvaltningen.

Styrelsen har också skrivit ett avtal med Cellnex gällande antenn för 5G. Avtalet sträcker sig över 10 år och erästning är 500 000 kr för perioden. Styrelsen har även tecknat nytt avtal med Delco kring städningen och SBC som ekonomisk förvaltare.

Framtidsplaner

Styrelsen har i början av 2026 påbörjat arbete för att säkerställa driften i föreningen, såsom underhåll av hissar och spolning av avloppsstammar. Genom spolning och filmning av avloppsstammarna förebygger vi eventuella vattenskador, då vi kan identifiera behov av relining i ett tidigt skede.

Arbetet med passagesystemet har påbörjats och beräknas avslutas under våren 2026. Med passagesystem avses porttelefoner, taggar till dörrar, kommande grindar samt anslutning till informationstavlor i entréerna, där det bland annat kommer att vara möjligt att boka tvättider.

Planer finns på att bygga miljöhus, vilket stämman 2026 ska ta beslut om. En ny lag träder i kraft 2027, vilket innebär att föreningen är skyldig att ge boende möjlighet att sortera sina sopor i miljöhus. I dag har vi problem med att få tillräckligt med utrymme för de sopkärl som behövs, vilket leder till att det ibland saknas plats att slänga sopor. På grund av detta planeras därför byggnation av fyra nya miljöhus för att täcka behovet. Detta skulle även innebära att våra vaktmästare kan lägga mer tid på fastighets- och utemiljöarbete, i stället för att transportera sopkärl.

Vi har problem med att boende slänger grovsopor i miljörum och på gårdar. Styrelsen har därför beslutat att om det via kameraövervakning går att fastställa vem som är ansvarig, kommer denne att debiteras den faktiska kostnaden för bortforsling.

Under året kommer belysning i garagen att bytas till LED-lampor med närvarostyrning, detta för att få ner våra elkostnader.

Planen är att under 2026–2027 inhägna området för att öka tryggheten för de boende.

Vi kommer också att ge "gröna gruppen" (en del av entreprenaden SydSverige) möjlighet att se över växtligheten på våra gårdar, såsom beskärning av träd och nyplantering.

Styrelsen har beslutat att sänka avgiften med 3 % från och med 2026-04-01. Anledningen är att vi nu har en stabil ekonomi och vill kompensera de boende för den kraftiga höjningen som gjordes 2025 samt närma oss avgiftsnivåer i liknande bostadsrättsföreningar.

Medlemsaktiviteter

Under hösten 2025 hölls ett medlemsmöte där samtliga medlemmar bjöds in till information och frågestund. Under mötet informerades om föreningens ekonomiska situation samt planerade underhållsåtgärder och framtida projekt. Medlemmarna hade därefter möjlighet att ställa frågor.

Vid mötet deltog även två ideella föreningsgrupper som presenterade sina verksamheter: Blomstergruppen och Seniorgruppen.

Förhoppningen är att under 2026 kunna samla medlemmarna vid ytterligare två tillfällen utöver föreningsstämman.

Flerårsöversikt

	2025	2024	2023	2022
Nettoomsättning, tkr	63 498	59 362	54 290	48 103
Resultat efter finansiella poster, tkr	5 139	- 7 275	- 3 153	- 3 477
Soliditet ¹ , %	-28	-35	-28	-26
Rörelseintäkter	63 498	68 315	54 289	48 103
Rörelsens kostnader	48 992	78 764	49 585	47 627
Finansiella poster, netto	-9 367	-8 485	-7 857	-3 953
Likvida medel och fin.placeringar	19 204	9 249	25 648	30 982
Skulder till kreditinstitut	333 470	317 861	309 938	312 165
Fond för yttre underhåll	18 466	13 502	12 177	10 852
Balansomslutning	267 032	266 373	264 379	267 425
Fastighetens taxeringsvärde	597 600	598 400	598 400	598 400
Räntekostnad kr/kvm	152	136	125	72
Avgift kr/kvm	976	923	837	761
Energikostnad / kvm	258	243	265	236
Räntekänslighet	6	6	7	7
Sparande / kvm	234	125	143	133
Årsavgifternas andel i % av totala rörelseintäkter	90	86	85	87
Skuldsättning / kvm totalyta	5 130	4 890	4 768	4 802
Skuldsättning / kvm upplåten med bostadsrätt	6 043	5 769	5 625	5 666

¹ Justerat eget kapital i procent av balansomslutning

Förändringar i eget kapital

	Insatser	Fondför yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	3 800 000	13 501 500	- 91 128 884	- 7 274 680	- 81 102 064
Resultatdisposition enligt stämman:					
Reservering fond för yttre underhåll		4 964 733	-4 964 733		0
Balanseras i ny räkning			- 7 274 680	7 274 680	0
Årets resultat				5 138 769	5 138 769
Belopp vid årets utgång	3 800 000	18 466 233	- 103 368 297	5 138 769	- 75 963 295

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat	- 103 368 297
Årets resultat	5 138 769
Totalt	- 98 229 528

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Reservering fond för yttre underhåll	6 210 000
Anspråktagande av fond för yttre underhåll	- 470 246
Balanseras i ny räkning	- 103 969 282
Totalt	- 98 229 528

Resultaträkning

1 januari - 31 december

Not

2025

2024

RÖRELSEINTÄKTER

Årsavgifter och hyror	2	56 804 473	54 078 504
Övriga rörelseintäkter	3	6 693 468	5 283 967
Exceptionella intäkter	4	0	9 008 676
Summa rörelseintäkter		63 497 941	68 371 147

RÖRELSEKOSTNADER

Reparationer	5	-4 191 296	-5 325 153
Planerat underhåll	6	-470 246	-1 045 267
Driftskostnader	7	-29 956 345	-27 593 537
Övriga kostnader	8	-3 871 814	-6 308 143
Personalkostnader	9 10	-920 618	-3 520 142
Avskrivningar		-9 581 637	-9 568 579
Övriga externa kostnader	11	0	-13 800 000
Summa rörelsekostnader		-48 991 956	-67 160 821

RÖRELSERESULTAT

14 505 985

1 210 326

FINANSIELLA POSTER

Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	503 446	378 833
Räntekostnader och liknande resultatposter	-9 870 662	-8 863 839
Summa finansiella poster	-9 367 216	-8 485 006

RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER

5 138 769

-7 274 680

RESULTAT FÖRE SKATT

5 138 769

-7 274 680

ÅRETS RESULTAT

5 138 769

-7 274 680

Balansräkning

TILLGÅNGAR	Not	2025-12-31	2024-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	12	210 322 279	218 960 310
Inventarier, verktyg och installationer	13	1 198 453	1 880 809
Pågående nyanläggningar	14	31 722 607	31 805 541
Summa materiella anläggningstillgångar		243 243 339	252 646 660
Finansiella anläggningstillgångar			
Övriga finansiella instrument		700	700
Återköpta lägenheter		540 000	1 080 000
Summa finansiella anläggningstillgångar		540 700	1 080 700
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		243 784 039	253 727 360
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Avgifts- och hyresfordringar		1 847 411	867 027
Övriga fordringar		398 564	513 264
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	15	2 338 707	3 252 177
Summa kortfristiga fordringar		4 584 682	4 632 468
Kassa och bank			
Kassa och bank		18 663 601	8 168 855
Summa kassa och bank		18 663 601	8 168 855
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		23 248 283	12 801 323
SUMMA TILLGÅNGAR		267 032 322	266 528 683

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER	Not	2025-12-31	2024-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		3 800 000	3 800 000
Fond för yttre underhåll		18 466 233	13 501 500
Summa bundet eget kapital		22 266 233	17 301 500
Ansamlad förlust			
Balanserad förlust		-103 368 297	-91 128 884
Årets resultat		5 138 769	-7 274 680
Summa ansamlad förlust		-98 229 528	-98 403 564
SUMMA EGET KAPITAL		-75 963 295	-81 102 064
LÅNGFRISTIGA SKULDER			
Övriga skulder till kreditinstitut	16	218 939 310	78 747 085
Summa långfristiga skulder		218 939 310	78 747 085
SUMMA LÅNGFRISTIGA SKULDER		218 939 310	78 747 085
KORTFRISTIGA SKULDER			
Övriga skulder till kreditinstitut	16	114 530 959	239 113 420
Leverantörsskulder		2 697 169	7 647 135
Skatteskulder		82 521	142 116
Övriga skulder		142 753	86 231
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	17	6 602 905	21 894 760
Summa kortfristiga skulder		124 056 307	268 883 662
SUMMA KORTFRISTIGA SKULDER		124 056 307	268 883 662
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		267 032 322	266 528 683

Kassaflödesanalys

	Not	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
DEN LÖPANDE VERKSAMHETEN			
Rörelseresultat		14 505 985	1 210 326
Avskrivningar		9 581 637	9 568 579
Summa		24 087 622	10 778 905
Erhållen ränta		244 136	378 833
Erlagd ränta		-9 871 352	-8 863 839
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital		14 460 406	2 293 899
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital			
Förändring av rörelsefordringar		47 786	-1 067 984
Förändring av rörelseskulder		-20 244 894	1 501 960
Kassaflöde från den löpande verksamheten		-5 736 702	2 727 875
INVESTERINGSVERKSAMHETEN			
Förvärv av materiella anläggningstillgångar		-7 246 635	-44 447 967
Ersättning eneriåtgärder		7 068 319	17 398 049
Kassaflöde från investeringsverksamheten		-178 316	-27 049 918
FINANSIERINGSVERKSAMHETEN			
Upptagna lån		23 000 000	10 000 000
Amortering av låneskulder		-7 390 236	-2 077 577
Försäljning lägenhet		800 000	
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		16 409 764	7 922 423
Årets kassaflöde		10 494 746	-16 399 620
Likvida medel vid årets början		8 168 855	24 568 474
Likvida medel vid årets slut		18 663 600	8 168 855

Noter

Not 1 Redovisningsprinciper

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med ÅRL, regelverk K3 samt BFNAR 2023:1 Kompletterande upplysningar m.m. i bostadsrättsföreningars årsredovisning.

Belopp i SEK om inget annat anges.

Redovisning av intäkter

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

Underhåll/underhållsfond

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

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

Årets underhållskostnader redovisas i resultaträkningen inom årets resultat.

Värderingsprinciper

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

Fordringar

Fordringar har värderats till anskaffningsvärden om inget annat anges nedan.

Materiella anläggningstillgångar

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

Tillkommande utgifter

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

Avskrivningsprinciper för anläggningstillgångar

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

Avskrivning

Tillämpade avskrivningstider:

Anläggningstillgång	Nyttjandeperiod (år)
Byggnader	8-95 år
Markanläggningar	10-25 år
Inventarier, maskiner och installationer	5-10 år

Inkomstskatt/underskottsavdrag

Föreningens skattemässiga ackumulerade underskott uppgick till årets slut till 50 021 127 kr (föregående år 50 034 588 kr).

Not 2. Årsavgifter och hyror	2025	2024
Årsavgifter bostäder	53 861 524	50 851 864
Hysesintäkter bostäder	126 405	181 715
Hysesintäkter lokaler	567 326	265 692
Hysesintäkter garage och p-platser	2 192 825	2 724 374
Övriga hyresintäkter	56 392	54 858
Totalt årsavgifter och hyror	56 804 473	54 078 504

Not 3. Övriga rörelseintäkter	2025	2024
Överlåtelse- och pantsättningsavgifter	35 233	28 112
Avgift andrahandsupplåtelse	78 896	43 051
Debiterade elkostnader	2 763 940	2 761 096
Övriga ersättningar från bostadsrättshavare och hyresgäster	0	512 674
Försäkringsersättningar	221 683	1 530 185
Övriga intäkter	3 593 716	408 847
Totalt övriga rörelseintäkter	6 693 468	5 283 967

Not 4. Exceptionella intäkter	2025	2024
Övriga ersättningar och intäkter	0	9 008 676
Totalt exceptionella intäkter	0	9 008 676

Ersättning från förlikning i tidigare tvist.

Not 5. Reparationer	2025	2024
Övriga driftkostnader	228 192	61 217
Reparationer	690 531	272 492
Reparation portar och lås	224 109	67 237
Reparation hiss	729 929	572 503
Reparation tvättstuga	518 927	177 354
Reparation bostäder	973 018	201 938
Reparation lokaler	155 622	31 100
Reparation installationer	63 325	0
Reparation el	214 263	111 442
Reparation VVS	94 818	136 149
Reparation försäkringsskador	200 625	3 052 427
Övriga reparationer	97 937	641 295
Totalt reparationer	4 191 296	5 325 153

Not 6. Planerat underhåll	2025	2024
Underhåll portar och lås	41 501	116 497
Underhåll gemensamma utrymmen	81 936	70 317
Underhåll bostäder	9 493	382 368
Underhåll lokaler	0	111 207
Underhåll ventilation	0	103 869
Övriga underhållskostnader	337 316	261 009
Totalt planerat underhåll	470 246	1 045 267

Not 7. Driftskostnader	2025	2024
Fastighetsel	5 077 908	5 123 828
Uppvärmning	7 593 375	6 944 556
Vatten och avlopp	4 086 706	3 743 827
Sophämtning	550 068	583 239
Obligatoriska service- och besiktningsskostnader	41 315	30 788
Brandskydd	0	6 845
Övrig funktionell anläggningsservice	377 941	261 010
Fastighetsskötsel	5 924 755	4 691 540
Bevakningskostnader	46 076	4 338
Bredband	273 411	268 954
TV	253 977	245 345
Fastighetsförsäkring	1 609 501	1 554 263
Fastighetsavgift/fastighetsskatt	1 358 312	1 266 943
Tomträttsavgälder	2 763 000	2 763 000
Förbrukningsmaterial	0	88 912
Övriga driftkostnader	0	16 149
Totalt driftskostnader	29 956 345	27 593 537

Not 8. Övriga kostnader	2025	2024
Styrelsemöten	3 904	11 108
Föreningsstämma	40 000	85 000
Medlems- och föreningsavgifter	314 620	315 687
Arvode ekonomisk förvaltning	779 078	771 831
Revisionsarvode	165 000	280 844
Tele- och datakommunikation	69 017	68 794
Övrig kommunikation	0	132 982
Övriga konstaterade förluster	117 089	53 000
Advokat- och rättegångskostnader	899 741	3 373 085
Förbrukningsmaterial och förbrukningsinventarier	159 497	221 770
Konsultarvode	572 030	576 717
Bankkostnader	26 829	25 855
Inkassokostnader	55 887	93 051
Övriga administrativa kostnader	74 377	87 398
Övriga kostnader	594 746	211 022
Totalt övriga kostnader	3 871 814	6 308 143

Not 9. Anställda	2025	2024
Medelantalet anställda	0	5

Not 10. Personalkostnader	2025	2024
Styrelsearvode	622 750	504 891
Arvode revision och valberedning	105 880	105 765
Övriga arvoden	0	7 515
Löner till anställda	0	1 680 612
Sociala kostnader	191 558	700 187
Övriga personalkostnader	430	134 189
Uttagsbeskattning på löner	0	386 984
Totalt personalkostnader	920 618	3 520 142

Not 11. Övriga externa kostnader	2025	2024
Lämnade skadestånd	0	-13 800 000
Totalt övriga externa kostnader	0	-13 800 000

Not 12. Byggnader och mark	2025-12-31	2024-12-31
Ackumulerade anskaffningsvärden		
Ingående anskaffningsvärden	356 169 179	356 169 179
Inköp	261 250	0
Utgående anskaffningsvärden	356 430 429	356 169 179
Ackumulerade avskrivningar		
Ingående avskrivningar	- 137 208 869	- 128 322 651
Årets avskrivningar	- 8 899 281	- 8 886 218
Utgående avskrivningar	-146 108 150	-137 208 869
Utgående redovisat värde	210 322 279	218 960 310
Taxeringsvärden		
Taxeringsvärde byggnader	459 600 000	447 400 000
Taxeringsvärde mark	138 000 000	151 000 000
	597 600 000	598 400 000

Not 13. Inventarier, verktyg och installationer, utgående redovisat värde	2025-12-31	2024-12-31
Ackumulerade anskaffningsvärden		
Ingående anskaffningsvärden	3 617 394	2 908 081
Inköp	0	709 313
Utgående anskaffningsvärden	3 617 394	3 617 394
Ackumulerade avskrivningar		
Ingående avskrivningar	- 1 736 584	- 1 054 223
Årets avskrivningar	- 682 357	- 682 361
Utgående avskrivningar	- 2 418 941	- 1 736 584
Utgående redovisat värde	1 198 453	1 880 810

Not 14. Pågående nyanläggningar	2025-12-31	2024-12-31
Akkumulerade anskaffningsvärden		
Ingående anskaffningsvärden	31 805 542	5 464 937
Inköp	178 315	26 340 605
Omklassificeringar	-261 250	0
Utgående anskaffningsvärden	31 722 607	31 805 542
Utgående redovisat värde	31 722 607	31 805 542

- **Pågående projekt:**

Energibesparingsåtgärder 31 722 607 kr efter avdraget bidrag från Boverket på 26 387 830 kr.

Not 15. Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	2025-12-31	2024-12-31
Förutbetalda kostnader	2 338 707	3 252 177
Summa	2 338 707	3 252 177

Not 16. Skulder till kreditinstitut

	Villkors- ändringsdag	Räntesats 2025-12-31	Belopp 2025-12-31	Belopp 2024-12-31
Stadshypotek	2027-09-30	2,970 %	62 265 000	63 085 000
Stadshypotek	2028-09-30	1,160 %	38 627 281	38 627 281
Stadshypotek	2026-12-30	2,860 %	40 000 000	40 000 000
Stadshypotek	2026-01-30	3,670 %	38 631 004	40 119 804
Stadshypotek	2026-02-19	3,070 %	22 811 955	24 412 391
Stadshypotek	2027-09-30	2,970 %	26 528 226	27 553 226
Stadshypotek	2028-09-30	3,170 %	72 942 803	74 262 803
Stadshypotek	2026-09-30	2,780 %	9 000 000	9 800 000
Stadshypotek	2027-03-01	2,980 %	22 664 000	0
Summa skulder till kreditinstitut			333 470 269	317 860 505
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut			-114 530 959	-239 113 420
			218 939 310	78 747 085

Not 17. Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	2025-12-31	2024-12-31
Upplupna löner och arvoden samt sociala avgifter	192 242	196 850
Upplupna räntekostnader	390 731	1 203 424
Förutbetalda intäkter	3 801 850	4 612 740
Upplupna revisionsarvoden	60 000	60 000
Upplupna driftkostnader	1 932 759	2 021 747
Upplupna rättegångskostnader	0	13 800 000
Övriga upplupna kostnader	225 323	0
Summa	6 602 905	21 894 761

Not 18. Ställda säkerheter	2025-12-31	2024-12-31
Fastighetsinteckningar	339 691 400	339 691 400
Summa:	339 691 400	339 691 400

Underskrifter

Malmö enligt de datum som framgår av våra elektroniska underskrifter.

Årsredovisningens innehåll blev klart 2026-05-05

Monica Lundahl-Dahlberg

Mazen Salem

Sezgin Durmush

Mikael Mesch

Kent Bengtsson

Emre Mengütay

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

Semi Serif
Auktoriserad revisor

Anna Jona Loftsdottir
Föreningsrevisor

Sejla Cejvan
Föreningsrevisor



Document history

Document summary

COMPLETED BY ALL:

06.05.2026 08:29

SENT BY OWNER:

Elin Desta • 05.05.2026 15:45

DOCUMENT ID:

ryXI5VuPCZl

ENVELOPE ID:

ryfU540vC-e-ryXI5VuPCZl

DOCUMENT NAME:

Årsredovisning 2025 HSB Bostadsrättsförening Ida i Mal
mö.pdf

17 pages

SHA-512:

a283372c33e84f2c15a702ca1a665124c30427704a48e8
504d912f021a14cd13ec95654c152884c0f3f0c39f09b32
2fd207085f55ecccbd482c075a25275170f

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

Copies of signed documents are securely stored by Verified.

To review the signature validity, please open this PDF using

Adobe Reader



GDPR
compliant



eIDAS
standard



PAdES
sealed

🕒 Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
MAZEN SALEM Mazen.Salem@brfida.se	 Signed Authenticated	05.05.2026 15:47 05.05.2026 15:46	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1976/10/10) IP: 66.102.9.171
SEZGIN MUSTAFA DURMU SH Sezgin.Durmush@brfida.se	 Signed Authenticated	05.05.2026 16:37 05.05.2026 16:28	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1977/11/20) IP: 90.129.125.45
MIKAEL MESCH mikael.mesch@brfida.se	 Signed Authenticated	05.05.2026 18:10 05.05.2026 18:01	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1965/06/14) IP: 176.10.175.225
Kent Erik Bengtsson bengtssonkent55@gmail.co m	 Signed Authenticated	05.05.2026 18:20 05.05.2026 18:11	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1948/05/04) IP: 146.70.207.244
EMRE MENGÜTAY emrem3n@hotmail.com	 Signed Authenticated	05.05.2026 18:24 05.05.2026 16:57	eID Low	Swedish BankID (DOB: 2000/08/18) IP: 83.233.246.183
Lena Monica Lundahl Dahlb erg Monica.Lundahl-Dahlberg@ brfida.se	 Signed Authenticated	05.05.2026 20:07 05.05.2026 20:06	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1958/04/30) IP: 176.10.175.36
SEJLA CEJVAN sejla.m40@hotmail.com	 Signed Authenticated	05.05.2026 21:18 05.05.2026 21:15	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1970/02/04) IP: 176.10.175.184
ANNA JONA LOFTSDOTTIR anna@aj-kontorsservice.se	 Signed Authenticated	05.05.2026 22:10 05.05.2026 20:51	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1963/02/19) IP: 155.137.28.125
SEMI SERIFI semi@serifirevision.se	 Signed Authenticated	06.05.2026 08:29 06.05.2026 08:29	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1997/08/24) IP: 78.72.80.207

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

Verified ensures that the document has been signed according to the method stated above.
Copies of signed documents are securely stored by Verified.

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



GDPR
compliant



eIDAS
standard



PAdES
sealed

 Attachments

No attachments related to this document

 Custom events

No custom events related to this document

Verified ensures that the document has been signed according to the method stated above.
Copies of signed documents are securely stored by Verified.

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



GDPR
compliant



eIDAS
standard



PAdES
sealed

REVISIONSBERÄTTELSE

internrevisorer/lekmannarevisorer

Till föreningsstämman i HSB Bostadsrättsföreningen Ida i Malmö

Org.nr: 746001 - 0155

Vi har granskat årsredovisningen och bokföringen samt styrelsens förvaltning i HSB Bostadsrättsföreningen Ida i Malmö för räkenskapsåret 20250101 - 20251231

Det är styrelsen som har ansvaret för räkenskapshandlingarna och förvaltningen. Vårt ansvar är att uttala oss om årsredovisningen och förvaltningen på grundval av vår granskning.

Granskningen har utförts i enlighet med god revisionssed för internrevisorer/lekmannarevisorer i bostadsrättsföreningar. Det innebär att vi planerat och genomfört granskningen för att i rimlig grad försäkra oss om att årsredovisningen inte innehåller väsentliga felaktigheter samt att styrelsens förvaltning skötts på ett tillfredsställande sätt.

Vi har tagit del av föreningens bankkonton, fakturor, räkenskaper, styrelseprotokoll och övriga handlingar som bedömts relevanta för granskningen. Vi har också haft bra kontakt med den ekonomiska förvaltningen DELAGOTT som har skött föreningens alla ekonomiska redovisningar. Vi har haft bra kontakt med styrelsen, samt varit på några styrelsemöten för uppdatering och på så sätt kunnat få bättre insikt och uppfattning av styrelsearbetet. Vi är mycket nöjda med vad nuvarande styrelsens har åstadkommit med att få ordning och reda på både förvaltningsarbetet och ekonomin. Brf Ida ekonomi har stabiliserats och föreningen är på god väg att återuppta bra status.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats på ett korrekt och överskådligt sätt och ger en rättvisande bild av föreningens resultat och ekonomiska ställning.

Vi tillstyrker därför:

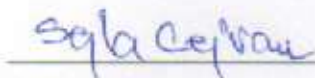
att resultaträkningen och balansräkningen fastställs,
att resultatet disponeras enligt förslaget i förvaltningsberättelsen,
samt att styrelsens ledamöter beviljas ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Malmö 2026-05-06



Anna Jóna Loftsdóttir

Internrevisor / Lekmannarevisor



Sejla Cejvan

Internrevisor / Lekmannarevisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i HSB Bostadsrättsförening Ida i Malmö, org.nr 746001-0155

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Bostadsrättsförening Ida i Malmö för år 2025.

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

Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt 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 uppger, 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.

Revisorns ansvar

Våra 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 vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer vi 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 våra 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 vi oss en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för vår revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala oss om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar vi lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar vi en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Vi 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 vi drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste vi i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Våra 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 vi 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.

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

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för HSB Bostadsrättsförening Ida i Malmö för år 2025 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Vi tillstyrker att föreningsstämman behandlar förlusten 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 och har i övrigt fullgjort vårt 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 vi 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 vår 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 2026 –

Semi Serif

Auktoriserad revisor



Document history

Document summary

COMPLETED BY ALL:

06.05.2026 08:35

SENT BY OWNER:

Elin Desta • 06.05.2026 08:33

DOCUMENT ID:

ByC0eD_0WI

ENVELOPE ID:

S1RCewuRWe-ByC0eD_0WI

DOCUMENT NAME:

Revisionsberättelse 2025 HSB Bostadsrättsförening Ida i Malmö.pdf

3 pages

SHA-512:

3ec0a89a93cbea9c7fb1e29a2df092a9444e6941ff3ab99
e730876ddb47b43dd7941222668cf6305da51bf6b17962
b9f77b362af3dca627e8ec92e4f56695ab2

Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
SEMI SERIFI	Signed	06.05.2026 08:35	eID	Swedish BankID (DOB: 1997/08/24)
semi@serifirevision.se	Authenticated	06.05.2026 08:35	Low	IP: 78.72.80.207

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

Attachments

No attachments related to this document

Custom events

No custom events related to this document

Verified ensures that the document has been signed according to the method stated above.
Copies of signed documents are securely stored by Verified.

To review the signature validity, please open this PDF using

Adobe Reader



GDPR
compliant



eIDAS
standard



PAdES
sealed