Bostadsrättsföreningen Malen

ÅRSREDOVISNING

2025

ATT BO I BOSTADSRÄTT

En bostadsrättsförening är en ekonomisk förening (juridisk person) som ägs av föreningens medlemmar(bostadsrättshavare).

Vem beslutar om vad?

Bostadsrättsföreningen förvaltas av styrelsen som fattar beslut om underhåll, fastställer årsavgifterna och som driver föreningens utveckling framåt. Styrelsen utses av er bostadsrättshavare på den årliga föreningsstämman. Ni bostadsrättshavare väljer alltså de representanter som ni önskar ska förvalta föreningens egendom.

Vad går avgiften till?

Som bostadsrättshavare betalar du en månadsavgift till föreningen. De avgifter som ni gemensamt betalar till föreningen ska täcka föreningens kostnader samt avsättningar till kommande planerat underhåll.

Ditt underhållsansvar

Du som är bostadsrättshavare ansvarar för en del av underhållet i föreningen. I föreningens stadgar anges vem som ansvar för de olika delarna av underhållet. En tumregel är att du alltid är ansvarig för det som syns inne i lägenheten - med undantag för uppvärmning (t ex radiatorer/termostater) och bostadens ventilation.

Har du rätt försäkring?

Eftersom du som bostadsrättshavare har ett stort ansvar för din bostad är det viktigt att du har en hemförsäkring och att det finns bostadsrättstillägg tecknat. Eventuellt har din förening redan tecknat bostadsrättstillägg åt dig, detta kan din styrelse svara på.

Du kan läsa mer om boende i bostadsrätt på vår hemsida hsbnvs.se.

HSB NORDVÄSTRA SKÅNE

HSB Nordvästra Skåne arbetar på uppdrag av din förenings styrelse med hela eller delar av föreningens förvaltning. Omfattningen på tjänsterna bestäms i de avtal som styrelsen har tecknat.

HSB Nordvästra Skåne är en ekonomisk förening som ägs av medlemmarna och HSBs bostadsrättsföreningar i nordvästra Skåne. HSB levererar tjänster till fastighetsägare och har marknadens bredaste utbud av tjänster inom ekonomisk, administrativ och teknisk förvaltning. I vår region förvaltar HSB cirka 180 bostadsrättsföreningar med drygt 10 000 lägenheter.

Vi på HSB vet vilket ansvarsfullt och viktigt uppdrag din styrelse har med att förvalta och utveckla föreningen och vår ambition är att stötta och hjälpa din styrelse på bästa vis.

Medlemmar i HSB får lite mer

Du som är medlem i HSB har tillgång till HSBs kostnadsfria juridiska rådgivning som är öppen vardagar kl. 9-16 på telefon 0771-472 472.

På vår hemsida hsbnvs.se hittar du bra och nyttig information samt många fina medlemserbjudanden du kan ta del av. Vi arrangerar även några aktiviteter per år för våra medlemmar, håll utkik på vår hemsida och anmäl dig där.

Styrelsen för Brf Malen, org.nr 769606-4182, har upprättat redovisning för föreningens verksamhet under räkenskapsåret 2025-01-01 - 2025-12-31.

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Verksamheten

Allmänt om verksamheten
Föreningen har till ändamål att främja medlemmars eknomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadsrättslägenheter under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning.

Bostadsrättsföreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229) som bildades 2000. Föreningen har sitt säte i Helsingborg och äger fastigheten Malen 42, inklusive mark, i vilken man upplåter bostadsrättslägenheter. Fastigheten är geografiskt belägen i Helsingborg med adress: Sadelmakaregatan 5A-B och Övre Eneborgsvägen 34A-B.

Föreningen har 42 bostadsrättslägenheter med en totalyta om 2 097 m^2 Föreningen har även 10 parkeringsplatser.

Bostadslägenheterna är fördelade enligt följande:
1 rum & kök, 10 st
2 rum & kök, 25 st
3 rum & kök, 7 st

Byggnaderna har varit fullvärdesförsäkrade i Länsförsäkringar under året.

Föreningens stadgar uppdaterades 2023-08-04.

Väsentliga händelser under och efter räkenskapsåret
Underhållsplanen uppdaterades av HSB Skåne den 10 Januari och fastigheten besiktigades den 9 Juli

Underhållsåtgärder som utförts under året:
- Takbyte
- Ny belysning i källare och vind
- Filmning och kartering av dagvattenoch avloppsstam

För de närmsta tio åren planeras följande större underhållsåtgärder:
- Relining av avlopp i bottenplatta
- Målning av trapphus
- Asfaltering av p-platser

Föreningen har serviceavtal med Strands för tvättutrustning samt med Bravida för värme och ventilation.

Ekonomi
Vid årets ingång hade föreningen 1 196 487 kronor i likvida medel. Den 31/12 2025 var behållningen 1 959 027 kronor.

Resultat efter disposition av underhåll uppgår till ca -315 000 kr jämfört med ca -155 000 kr föregående år. Detta resultat tar hänsyn till planerade underhållskostnader de närmaste tjugo åren. Den årliga reservationen till fonden för yttre underhåll är 135 000 kr.

Avgifter höjdes med 4% 2024-04-01. Styrelsen har beslutat om att höja avgifterna 17% 2025-02-01.

Dokument-ID 09222115557577955440 Signerat RE, HPH, SP, RW, PJ

Medlemsinformation

Under året har 1 bostadsrätter överlåtits (enligt inflyttningsdatum). Vid räkenskapsårets början hade föreningen 50 medlemmar och vid räkenskapsårets slut 49 medlemmar.

Ordinarie föreningsstämma hölls den 18 maj 2025.

Vid räkenskapsårets slut hade styrelsen följande sammansättning:

Ledamöter: Ronny Ekdahl, ordförande
Hans Peder Henriksson
Steen Petersen
Ricky Wrentner

Suppleant: Inge Nilsson och Ammi Sjödin.

Auktoriserad revisor var Azets Revision & Rådgivning AB, vald vid föreningensstämman.

Målet för föreningen är att väl förvalta fastigheten och dess ekonomi och att det ska vara en trevlig förening för medlemmarna att bo i.

Flerårsöversikt

	2025	*2024*	*2023*	*2022*
Nettoomsättning, tkr	2 189	1 898	1 834	1 745
Årets resultat, tkr	-364	-280	9	188
Soliditet (%)	23	28	29	28
Årsavgiftsnivå för bostäder, kr/kvm	1 027	886	852	812
Årsavgifternas andel i % av totala rörelseintäkter	97	98	95	98
Energikostnader (el, värme, vatten) kr/kvm	293	279	252	249
Skuldsättning, kr/kvm	9 167	7 445	7 569	7 686
Skuldsättning, kr/kvm upplåten med bostadsrätt	9 167	7 445	7 569	7 686
Sparande, kr/kvm	141	72	141	225
Räntekänslighet	9	8	9	9

Föreningens soliditet visar hur stor del av tillgångarna som finansieras med egna medel.

Nyckeltalet årsavgifter för bostäder (kr/kvm) beräknas utifrån total boyta på 2 097 kvm.

I årsavgifter ingår värme och vatten, men ingen hushållsel.

Sparande avser årets resultat plus avskrivningar och planerat underhåll minus övriga intäkter som är av engångskaraktär (som inte är en del av den normala verksamheten) fördelat på fastighetens totala yta.

Räntekänslighet visar på hur många procent årsavgifter behöver höjas för att motsvara kostnaden som blir om räntan på de räntebärande skulderna höjs med 1%.

Betyg räntekänslighet enligt HSB Riksförbund (där högsta betyg är 5):
5 < 4%
4 4 - 7%
3 7 - 10%
2 10 - 20%
1 >20%

Upplysning vid förlust

Föreningen redovisar ett negativt resultat för räkenskapsåret på totalt -363 724 kr. Det ekonomiska underskottet år 2025 beror främst på högre avskrivning av byggnad. Föreningen har under 2025 övergått till att redovisa enligt regelverket K3 vilket innebär att värdet på fastigheten delas upp i komponenter vilket genererar högre avskrivningar än tidigare.

Avskrivningar påverkar inte föreningens likviditet eller framtida betalningsförmåga.

Styrelsen är medveten om underskottet och arbetar aktivt för att förbättra den ekonomiska ställningen.

Föreningen höjde årsavgifterna den 1 april 2024 med 4% och 1 februari 2025 med 17%. Styrelsen kommer framöver att fortlöpande bedöma föreningens ekonomi och kommer, vid behov, att höja avgifterna ytterligare.

Förändring Eget kapital

	Medlems insatser	*Upplåtelse avgifter*	*Fond yttre underhåll*	*Balanserat resultat*	*Årets resultat*
Vid årets början enl. fastställd BR	6 013 000		269 812	228 845	-280 327
Disposition enligt stämmobeslut				-280 327	280 327
Från fond för yttre underhåll			-183 706	183 706	
Till fond för yttre underhåll			135 000	-135 000	
Årets resultat					-363 724
Vid årets slut	**6 013 000**		**221 106**	**-2 776**	**-363 724**

Resultatförändring efter disposition av underhåll

Årets resultat	-363 724	-280 324
Från fond för yttre underhåll*	183 706	232 938
Till fond för yttre underhåll**	-135 000	-108 000
Resultat efter disposition av underhåll	**-315 018**	**-155 386**

* Motsvarar årets kostnad för planerat underhåll.
** Avser reservering inför kommande underhållsåtgärder (avsättning sker enligt underhållsplan).

Styrelsens förslag till resultatdisposition

Stämman har att ta ställning till:

Balanserat resultat	-2 776,00
Årets resultat	-363 723,73
Balanseras i ny räkning enligt styrelsens förslag	-366 499,73

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

Resultaträkning

Belopp i kr	*Not*	*2025-01-01-2025-12-31*	*2024-01-01-2024-12-31*
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	*2*	2 188 930	1 898 171
Övriga rörelseintäkter	*3*	18 741	4 302
Summa rörelseintäkter		2 207 671	1 902 473
Rörelsekostnader			
Drift och fastighetskostnader	*4*	-1 291 951	-1 277 469
Övriga externa kostnader	*5*	-155 015	-138 281
Personalkostnader och arvoden	*6*	-64 366	-68 760
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-475 042	-199 332
Summa rörelsekostnader		-1 986 374	-1 683 842
Rörelseresultat		**221 297**	**218 631**
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		10 409	23 589
Räntekostnader och liknande resultatposter		-595 430	-522 544
Summa finansiella poster		-585 021	-498 955
Resultat efter finansiella poster		**-363 724**	**-280 324**
Resultat före skatt		**-363 724**	**-280 324**
Årets resultat		**-363 724**	**-280 324**

Balansräkning

Belopp i kr	*Not*	*2025-12-31*	*2024-12-31*
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar	*7*		
Byggnader och mark		23 549 850	21 040 781
Pågående nyanläggningar		106 494	-
Summa materiella anläggningstillgångar		23 656 344	21 040 781
Summa anläggningstillgångar		**23 656 344**	**21 040 781**
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Övriga fordringar		11 293	9 491
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	*8*	37 742	31 287
Summa kortfristiga fordringar		49 035	40 778
Kassa och bank		1 959 027	1 196 488
Summa omsättningstillgångar		**2 008 062**	**1 237 266**
SUMMA TILLGÅNGAR		**25 664 406**	**22 278 047**

Balansräkning

Belopp i kr	*Not*	*2025-12-31*	*2024-12-31*
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser och upplåtelseavgifter		6 013 000	6 013 000
Fond för yttre underhåll		221 106	269 812
Summa bundet eget kapital		6 234 106	6 282 812
Ansamlad förlust			
Balanserat resultat		-2 776	228 845
Årets resultat		-363 724	-280 327
Summa ansamlad förlust		-366 500	-51 482
Summa eget kapital		**5 867 606**	**6 231 330**
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	*9,10*	13 309 550	5 505 991
Summa långfristiga skulder		13 309 550	5 505 991
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut		5 912 891	10 106 770
Leverantörsskulder		192 909	114 572
Aktuella skatteskulder		8 080	4 132
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	*11*	373 370	315 252
Summa kortfristiga skulder		**6 487 250**	**10 540 726**
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		**25 664 406**	**22 278 047**

Kassaflödesanalys

Belopp i kr	*2025-01-01-2025-12-31*	*2024-01-01-2024-12-31*
Den löpande verksamheten		
Resultat efter finansiella poster	-363 724	-280 324
Justering för poster som inte påverkar kassaflödet:		
- Avskrivningar	475 043	199 332
	111 319	-80 992
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	**111 319**	**-80 992**
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Ökning(-)/Minskning (+) av rörelsefordringar	-8 257	-25 313
Ökning(+)/Minskning (-) av rörelseskulder	140 403	123 609
Kassaflöde från den löpande verksamheten	**243 465**	**17 304**
Takomläggning	-2 984 111	-
Pågående projekt, relining	-106 494	-
Finansieringsverksamheten		
Upptagna lån	3 875 000	
Amortering av låneskulder	-265 320	-260 320
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	**519 075**	**-260 320**
Årets kassaflöde	**762 540**	**-243 016**
Likvida medel vid årets början	**1 196 487**	**1 439 503**
Likvida medel vid årets slut	**1 959 027**	**1 196 487**

Noter till kassaflödesanalys

Belopp i kr	*2025-01-01-2025-12-31*	*2024-01-01-2024-12-31*
Betalda och erhållna räntor		
Erhållen ränta	10 409	23 589
Erlagd ränta	-595 430	-522 544
	-585 021	**-498 955**

Not 1

Redovisningsprinciper

Allmänna upplysningar

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

Det är första året detta samlade regelverk tillämpas och innebär byte av redovisningsprincip. Det är inte väsentligt påverkat jämförbarheten med föregående år trots att föreningen valt att tillämpa 3 kap. 5§ fjärde stycket Årsredovisningslagen. Bostadsrättsföreningen Malen, Sadelmakaregatan 5A-B och Övre Eneborgsvägen 34A-B är ett mindre företag och har utnyttjat möjligheten för mindre företag att inte räkna om jämförelsetalen för 2024 enligt K3:s principer. Presenterade jämförelsetal överensstämmer istället med de uppgifter som presenterades i föregående årsredovisning.

Intäktsredovisning
Inkomster redovisas till verkligt värde av vad föreningen fått eller beräknas få. Det innebär att föreningen redovisar inkomster till nominellt belopp (fakturabelopp).

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärden minskat med ackumulerade avskrivningar enligt plan och eventuella nedskrivningar. Ursprunglig byggnad har tidigare skrivits av enligt en progressiv plan men 2014 ändrades modellen till en rak avskrivning på 102 år. Tillkommande utgifter skrivs av linjärt enligt förväntad nyttjandeperiod.

Avskrivningsprinciper för anläggningstillgångar

Följande avskrivningstider har tillämpats:

Anläggningstillgångar	*Typ av plan*	*År*
Stomme, grund	Rak	120
Stammar, värme	Rak	60
Stammar, VA	Rak	50
El	Rak	60
Fasad	Rak	50
Fönster	Rak	40
Yttertak	Rak	30
Ventilation	Rak	25
Balkong	Rak	50
Transport (hiss)	Rak	30
Styr och övervak	Rak	25
Rest	Rak	120

Fordringar

Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta.

Fond för yttre underhåll

Reservering för framtida underhåll av föreningens fastigheter besutas av styrelsen och sker enligt upprättad underhållsplan.

Övrigt

Övriga tillgångar och skulder har upptagits till anskaffningsvärden där inget annat anges.

Inkomstskatt

En bostadsrättsförening, som skattemässigt är att betrakta som en privatbostadsföretag, belastas vanligtvis inte med inkomstskatt. Beskattning sker med 20,6 % på intäkter som inte kan hänföras till fastigheten, ex. avkastning på en del placeringar.

Not 2 Nettoomsättning

	2025-01-01-2025-12-31	*2024-01-01-2024-12-31*
Årsavgifter bostäder	2 153 930	1 857 571
Hyror	35 000	40 600
Summa	**2 188 930**	**1 898 171**

I årsavgifter ingår värme och vatten.

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2025-01-01-2025-12-31	*2024-01-01-2024-12-31*
Övriga avgifter	17 150	4 302
Övriga intäkter	1 591	-
Summa	**18 741**	**4 302**

I övriga intäkter ingår försäkringsärende.

Not 4 Drift och fastighetskostnader

	2025-01-01-2025-12-31	*2024-01-01-2024-12-31*
Elenergi	84 732	76 859
Uppvärmning	352 486	350 022
Vatten	177 933	158 353
Renhållning	35 429	33 943
Fastighetsservice	203 107	201 456
Försäkring	31 287	31 069
Kommunikation	2 976	3 286
Löpande underhåll	147 887	126 700
Planerat underhåll	183 706	232 938
Fastighetsavgift/-skatt	72 408	62 843
Summa	**1 291 951**	**1 277 469**

Fastighetsavgift/-skatt

	2025-01-01-2025-12-31	*2024-01-01-2024-12-31*
Fastighetsavgift/skatt	72 408	62 843
Summa	**72 408**	**62 843**

Föreningens fastighet är taxerad som hyreshus. Fastighetsavgift på hyreshus är 0,3% av taxeringsvärdet men med ett maxbelopp för 2025 på 1 724 kr per lägenhet. För Brf Malen beräknas fastighetsavgiften utifrån maxbeloppet.

Not 5 Övriga externa kostnader

	2025-01-01-2025-12-31	*2024-01-01-2024-12-31*
Lagsökningskostnader	1 228	-
Förvaltningskostnader	153 787	138 281
Summa	**155 015**	**138 281**

Not 6 Anställda samt arvode- och lönekostnader

Arvoden, löner, andra ersättningar och sociala kostnader

	2025-01-01-2025-12-31	*2024-01-01-2024-12-31*
Styrelsearvoden	57 300	57 300
Sociala avgifter	7 066	11 460
Summa	**64 366**	**68 760**

Not 7 Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och mark

	2025-12-31	*2024-12-31*
Ingående ackumulerat anskaffningsvärde byggnader	24 308 309	24 308 309
Årets investeringar, takbyte	2 984 111	
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde byggnader	27 292 420	24 308 309
Ingående ackumulerade avskrivningar	-5 185 529	-4 986 197
Årets avskrivningar	-475 042	-199 332
	-5 660 571	-5 185 529
Ingående ackumulerat anskaffningsvärde mark	1 918 000	1 918 000
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde mark	1 918 000	1 918 000
Utgående redovisat värde byggnader och mark	**23 549 849**	**21 040 780**

Pågående nyanläggning

	2025-12-31	*2024-12-31*
Vid årets början	-	-
Årets anskaffningar, relining	106 494	-
Vid årets slut	**106 494**	**-**

Taxeringsvärden på fastigheter

Hustyp	*Byggnad*	*Mark*	***Totalt***
Hyreshus bostäder	35 000 000	9 400 000	**44 400 000**
Summa	35 000 000	9 400 000	**44 400 000**

Not 8 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2025-12-31	*2024-12-31*
Willys AB	31 498	31 287
HSB Skåne	6 244	-
Summa	**37 742**	**31 287**

Not 9 Skulder till kreditinstitut

Långivare	*Ränta*	*Bindning ränta*	*Bindning lån*	*2025-12-31*	*2024-12-31*
Stadshypotek	2,83%	2027-01-30	2027-01-30	2 347 025	2 373 925
Stadshypotek	4,03%	2026-01-30	2026-01-30	5 505 991	5 564 411
Stadshypotek	3,01%	2027-03-30	2027-03-28	4 636 922	4 776 922
Stadshypotek	3,02%	2030-03-02	2030-09-01	2 857 503	2 897 503
Stadshypotek	2,97%	2029-06-01	2029-06-01	1 950 000	-
Stadshypotek	3,21%	2028-03-30	2028-03-30	1 925 000	-
Summa				**19 222 441**	**15 612 761**
Avgår kortfristig del				**-5 912 891**	**-10 106 770**
Varav långfristig del				**-13 309 550**	**-5 505 991**

Lån som förfaller under nästa räkenskapsår är enligt uttalande från BFNAR 2012:1 Allmänna råd 4,7 att betrakta som kortfristiga lån och har därför bokats om i bokslutet.

Beräknad amortering för nästa år är även att betrakta som en kortfristig skuld och har bokats om i bokslutet. Enligt planenlig amortering beräknas skulden uppgå till ca 17,9 Mkr om fem år. Eventuella nya lån för finansiering av underhåll/investeringar är ej medräknade.

Not 10 Ställda säkerheter

	2025-12-31	*2024-12-31*
Uttagna pantbrev i fastighet	19 540 000	18 987 500
Ställda säkerheter för skuld till kreditinstitut	**19 540 000**	**18 987 500**

Not 11 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2025-12-31	*2024-12-31*
Förutbetalda avgifter och hyror	175 608	143 161
Räntekostnader lån	41 339	29 952
Arvode styrelse + sociala avg	70 560	68 760
Revisionsarvode	21 000	20 000
Öresundskraft	54 163	53 379
Azets	12 500	-
Summa	**375 170**	**315 252**

Not 12 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

Föreningen har beslutat att höja årsavgiften med 5% från 2026-01-01.

Inga andra väsentliga händelser har inträffat efter räkenskapsårets slut.

Dokument-ID 092221155557577955440 Signerat RE, HPH, SP, RW, PJ

Underskrifter

Årsredovisningens innehåll blev klart 2026-05-12

Denna årsredovisning är digitalt signerad av styrelsen den dag som framgår av våra underskrifter.

Ronny Ekdahl Hans Peder Henriksson

Steen Petersen Ricky Wrentner

Vår revisionsberättelse har lämnats digitalt den dagen som framgår av min underskrift

Azets Revision & Rådgivning AB
Per Jakobsson
Auktoriserad revisor

Verifikat

Dokument-ID 09222115557577955440

Dokument

915 Malen Årsredovisning 2025 digital sign.pdf
Huvuddokument
12 sidor
Startades 2026-05-13 08:23:25 CEST (+0200) av HSB Nordvästra Skåne E-signering (HNSE)
Färdigställt 2026-05-18 07:53:31 CEST (+0200)

Initierare

HSB Nordvästra Skåne E-signering (HNSE)
HSB Nordvästra Skåne
e-signering@hsbnvs.se

Signerare

Ronny Ekdahl (RE)
ronny.ekdahl@gmail.com

Namnet som returnerades från svenskt BankID var "RONNY MIKAEL EKDAHL"
Signerade 2026-05-13 08:44:24 CEST (+0200)

Hans Peder Henriksson (HPH)
hanspederhenriksson@hotmail.com

Namnet som returnerades från svenskt BankID var "HANS PEDER HENRIKSSON"
Signerade 2026-05-14 12:17:15 CEST (+0200)

Steen Petersen (SP)
steen.petersen@hotmail.com

Namnet som returnerades från svenskt BankID var "STEEN PETERSEN"
Signerade 2026-05-13 11:04:13 CEST (+0200)

Ricky Wrentner (RW)
rickywrentner@gmail.com

Namnet som returnerades från svenskt BankID var "LARS-OLLIE RICKY WRENTNER"
Signerade 2026-05-17 10:12:06 CEST (+0200)

Verifikat

Dokument-ID 09222115557577955440

Per Jakobsson (PJ)
per.jacobsson@azets.com

BankID

Namnet som returnerades från svenskt BankID var "Per Åke Henning Jakobsson"
Signerade 2026-05-18 07:53:31 CEST (+0200)

Detta verifikat är utfärdat av Scrive. Se de dolda bilagorna för mer information/bevis om detta dokument. Använd en PDF-läsare som t ex Adobe Reader som kan visa dolda bilagor för att se bilagorna. Observera att om dokumentet skrivs ut kan inte integriteten i papperskopian bevisas enligt nedan och att en vanlig papperutskrift saknar innehållet i de dolda bilagorna. Den digitala signaturen (elektroniska förseglingen) säkerställer att integriteten av detta dokument, inklusive de dolda bilagorna, kan bevisas matematiskt och oberoende av Scrive. För er bekvämlighet tillhandahåller Scrive även en tjänst för att kontrollera dokumentets integritet automatiskt på: https://scrive.com/verify

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Malen, org.nr 769606–4182.

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Malen 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 Det registrerade revisionsbolagets 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 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.

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 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.

Penneo dokumentnyckel: 0PXCA-L45BN-SDCVP-6ZQX9-YMJO4-780BG

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 Bostadsrättsföreningen Malen 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.

Helsingborg den dag som framgår av våra elektroniska signaturer

Azets Revision & Rådgivning AB

Per Jacobsson
Auktoriserad revisor

Penneo dokumentnyckel: 0PXCA-L45BN-SDCVP-6ZQX9-YMJO4-780BG

Signaturerna i detta dokument är juridiskt bindande. Dokumentet är signerat genom Penneo™ för säker digital signering. Tecknarnas identitet har lagrats, och visas nedan.

"Med min signatur bekräftar jag innehållet och alla datum i detta dokumentet."

Per Åke Henning Jakobsson
Undertecknare 1
Serienummer: 637048b8b817bd[…]d59bf0752a118
IP: 98.128.xxx.xxx
2026-05-18 05:55:28 UTC

Penneo dokumentnyckel: 0PXCA-L45BN-SDCVP-6ZQX9-YMJO4-780BG

Detta dokument är undertecknat digitalt via **Penneo.com**. De signerade uppgifternas integritet är validerad med hjälp av ett beräknat hashvärde för originaldokumentet. Alla kryptografiska bevis är inbäddade i denna PDF, vilket säkerställer både autenticitet och möjlighet till framtida validering.

Detta dokument är försett med ett kvalificerat elektroniskt sigill. För mer information om Penneos kvalificerade betrodda tjänster, se **https://eutl.penneo.com**.

Så här verifierar du dokumentets äkthet:
När du öppnar dokumentet i Adobe Reader kan du se att det är certifierat av **Penneo A/S**. Detta bekräftar att dokumentets innehåll förblir oförändrat sedan tidpunkten för undertecknandet. Bevis för de enskilda undertecknarnas digitala signaturer bifogas dokumentet.

De kryptografiska bevisen kan kontrolleras med hjälp av Penneos validator, **https://penneo.com/validator**, eller andra valideringsverktyg för digitala signaturer.

ORDLISTA

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 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 överskott eller underskott. För en bostadsrättsförening gäller det inte att få så stort överskott som möjligt, utan istället att anpassa intäkterna till kostnaderna. Med andra ord ska årsavgifterna beräknas så att de täcker de kostnader som förväntas uppkomma och dessutom skapa utrymme för framtida underhåll. Föreningsstämman beslutar efter förslag från styrelsen hur resultatet (överskott eller eventuellt underskott) ska hanteras.

Avskrivningar

Avskrivningar representerar årets kostnad för nyttjandet av föreningens anläggningstillgångar, det vill säga byggnader och inventarier. 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 den ackumulerade avskrivningen, det vill säga den totala avskrivningen föreningen gjort under årens lopp på de byggnader och inventarier som föreningen äger.

Balansräkningen

Balansräkningen visar föreningens tillgångar (tillgångssidan) och hur dessa finansieras (skuldsidan). På tillgångssidan redovisas dels anläggningstillgångar såsom byggnader, mark och inventarier samt långfristiga placeringar, dels omsättningstillgångar såsom avgiftsfordringar, kortfristiga placeringar samt kassa och bank. 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 kort fristiga fordringar och vissa värdepapper samt kontanter (kassa) och banktillgodohavande.

Kassa och bank

Banktillgodohavanden och eventuell handkassa. En HSB-bostadsrättsförening har oftast sina likvida medel hos den regionala HSB-föreningen och då redovisas detta under övriga fordringar och i not till denna post.

Långfristiga skulder

Skulder som bostadsrättsföreningen ska betala först efter ett eller flera år, ofta enligt särskild amorteringsplan, till exempel fastighetslån.

Kortfristiga skulder

Skulder som förfaller till betalning inom ett år, till exempel skatteskulder och leverantörsskulder.

Fond för yttre underhåll

Enligt stadgarna för de flesta bostadsrättsföreningar ska styrelsen upprätta underhållsplan för föreningens hus. I enlighet med denna plan ska årliga reserveringar göras till fonden för yttre underhåll. Reserveringen sker genom omföring mellan fritt och bundet eget kapital och påverkar inte föreningens likvida medel.

Likviditet

Bostadsrättsföreningens förmåga att betala sina kortfristiga skulder (till exempel vatten, el, löner). 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.

ANTECKNINGAR

ANTECKNINGAR

ANTECKNINGAR

HSB – där möjligheterna bor

Materialet är sammanställt av HSB Nordvästra Skåne