

Bostadsrättsföreningen Kvarteret Hallenborg i Malmö

Årsredovisning 2025



BREDABLICK



Bostadsrättsföreningen Kvarteret Hallenborg i Malmö

Org.nr: 769624-4511

Årsredovisning 2025

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

Innehållsförteckning	Sida
Förvaltningsberättelse	2
Resultaträkning	8
Balansräkning	9
Kassaflödesanalys	11
Noter	12
Underskrifter	18



Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Kvarteret Hallenborg i Malmö, 769624-4511, med säte i Malmö, får härmed upprätta årsredovisning för 2025-01-01 - 2025-12-31. Om inte annat särskilt anges, redovisas alla belopp i hela kronor.

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningens ändamål

Föreningens ändamål är an främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostäder för permanent boende samt lokaler åt medlemmarna för nyttjande utan tidsbegränsning Medlem som innehar bostadsrätt kallas bostadsrättshavare.

Bostadsrättsföreningen registrerades 2012-03-09. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2018-03-14 och nuvarande stadgar registrerades 2024-06-19 hos Bolagsverket.

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

Föreningen har ingen del i en samfällighet.

Styrelse

Ordförande	Bertil Siöström	2026
Ledamot	Mats Johansson	2026
Ledamot	Jonnathan Mejlid	2027
Ledamot	Maja Reiz	2027
Ledamot	Elisabeth Olger	2027
Suppleant	Nicklas von Freytag-Loringhoven	2026

Vald t.o.m föreningsstämma

Revisor

Auktoriserad revisor	Erik Mauritzson
	Ernst & Young AB

Valberedning

Valberedningen har bestått av:
Jonas Cedergren (sammankallande).

Firmateckning

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



Fastighetsuppgifter

Föreningen äger fastigheten Malmö Rogaland 1 i Malmö kommun med därpå uppförd byggnad med 123 lägenheter och 1 lokal. Byggnaden är uppförd 2018 . Fastighetens adresser är Lägatan 4, 6, 8A-B, Lovartsgatan 1-5 och Hallenborgs gata 14A-20C, 16A-B, 18A-C, 20. .

Föreningen upplåter 123 lägenheter med bostadsrätt samt, 1 lokal och 51 garageplatser med hyresrätt.

Lägenhetsfördelning

1 rok	2 rok	3 rok	4 rok	5 rok
14	37	52	18	2

Total tomtarea:	3 111	kvm
Total bostadsarea:	8 234	kvm
- varav bostadsrättsarea:	8 234	kvm
Total lokalarea:	60	kvm
Total garagearea:	1 294	kvm

Lokaler

Lokalhyresgäster	Yta (kvm)	Kontraktslängd
Vakant	60	Vakant from 2024-02-29
Ny hyresgäst beräknad klar för inflytt under sommaren 2026		

Fastighetsinformation

Fastighetens energideklaration är utförd 2021-05-24.

Försäkring

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Trygg-Hansa.

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



Förvaltning och väsentliga avtal

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

Avtal	Leverantör
Kabel-TV	Telia
Bredband	Telia
Elavtal avseende volym	E.on
Fjärrvärme	E.on
Jour	Örestads bevakning
Mätning El	El-System
SBA (Systematiskt Brandskyddsarbete)	Bredablick teknisk förvaltning
Skadedjursbekämpning	Anticimex
Serviceavtal hissar	MSW
Serviceavtal portar	Avarn
Serviceavtal värmesystem	E.on
Serviceavtal mattor	Elis

Reparationer och Underhåll

Årets reparationer och underhåll

Föreningen har under räkenskapsåret utfört reparationer för 155 161 kr (108 675 kr 2024) och planerat underhåll för 14 950 kr (40 499 kr 2024). Reparationskostnader respektive underhållskostnader specificeras närmare i not 4 i resultaträkningen.

Underhållsplan och kommande års underhåll

Styrelsen följer en underhållsplan som upprättades 2020-04-21 och uppdaterades 2025 av A Granlund. Underhållsplanen sträcker sig över 50 år.

Enligt av styrelsen antagen underhållsplan avsätts det 2 547 000 kr under räkenskapsåret för kommande års underhåll, detta motsvarar 266 kr per kvm.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Allmänt Föreningen har under året hållit ordinarie föreningsstämma den 2025-05-20. Styrelsen har under året kontinuerligt hållit protokollförda sammanträden.

Styrelsens ord

Under 2025 har föreningen fortsatt att utvecklas stabilt ur ett ekonomiskt perspektiv.

Räntekostnaderna blev något lägre än budgeterat. För att minska ränterisken över tid har föreningens lån delats upp i fyra delar med olika löptider. Ett lån med ränta om 1,36 % löpte ut i maj 2025 och bands om till 2,68 % med en löptid på två år.

El- och uppvärmningskostnaderna blev något högre än budgeterat. Ser vi över de senaste åren är det framför allt stigande elnätsavgifter samt kraftigt ökande fjärrvärmepriser som har belastat föreningens kostnader.

Föreningen hade inga större underhållskostnader under 2025 och endast mindre underhållsarbeten är planerade för 2026.

Styrelsen fortsätter även att aktivt se över föreningens avtal i syfte att optimera både kostnader och servicenivå.



Medlemsinformation

Överlåtelse

Under året har 18 överlåtelse av bostadsrätter skett (2024 skedde 24 överlåtelse).

Beviljade andrahandsuthyrningar 2025-12-31 : 3 st (antal andrahandsuthyrningar 2024-12-31: 2 st).

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

Medlemmar

Vid årets ingång hade föreningen 188 medlemmar.

29 tillkommande medlemmar under räkenskapsåret.

33 avgående medlemmar under räkenskapsåret.

Vid årets utgång hade föreningen 184 medlemmar.

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

Årsavgifter

Föreningen förändrade årsavgifterna senast den 2026-01-01 då avgifterna höjdes med 2 %.

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

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



Flerårsöversikt

	2025	2024	2023	2022
Rörelsens intäkter, tkr	9 349	8 668	9 030	7 496
Resultat efter finansiella poster, tkr	53	-402	-335	-896
Förändring av underhållsfond	2 532	995	1 600	713
Resultat efter fondförändringar, exkl avskrivningar	108	1 176	624	948
Sparande, kr/kvm	234	231	241	183
Soliditet, (%)	73	73	72	72
Årsavgift kr/kvm upplåten med bostadsrätt	977	956	926	807
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter, (%)	86	91	84	89
Grundårsavgift bostadsrätter, kr/kvm	893	876	850	709
Lokalhyra, kr/kvm	0	0	2 550	2 437
Driftkostnad, kr/kvm	362	324	314	356
Energikostnad, kr/kvm	198	180	167	207
Ränta, kr/kvm	262	290	290	195
Avsättning till underhållsfond, kr/kvm	266	108	106	55
Skuldsättning, kr/kvm	11 603	11 763	12 132	12 292
Skuldsättning bostadsrätter, kr/kvm	13 511	13 698	14 127	14 313
Räntekänslighet, (%)	14	14	15	18
Snittränta, (%)	2.26	2.46	2.39	1.58

Nyckeltal är beräknade enligt vägledning BFNAR 2023:1.

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

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

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

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

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



Förändringar i eget kapital

	Medlemsinsatser	Underhållsfond	Balanserat resultat	Årets resultat
Vid årets början	311 000 000	3 496 095	- 4 285 819	- 401 917
Disposition enligt föreningsstämma			-401 917	401 917
Avsättning till underhållsfond		2 547 000	-2 547 000	
Ianspråktagande av underhållsfond		-14 950	14 950	
Årets resultat				53 243
Vid årets slut	311 000 000	6 028 145	- 7 219 786	53 243

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande finns följande medel (kr)

Balanserat resultat	- 4 687 736
Årets resultat före fondändring	53 243
Årets avsättning till underhållsfond enligt underhållsplan	- 2 547 000
Årets ianspråkstagande av underhållsfond	14 950
Summa över/underskott	- 7 166 543

Styrelsen föreslår följande disposition till föreningsstämman:

Att balansera i ny räkning	- 7 166 543
Totalt	- 7 166 543

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



Resultaträkning

1 januari - 31 december

Not

2025

2024

RÖRELSEINTÄKTER

Årsavgifter och hyror

2

8 049 818

7 888 784

Övriga rörelseintäkter

3

1 298 925

778 869

Summa rörelseintäkter

9 348 743

8 667 653

RÖRELSEKOSTNADER

Fastighetskostnader

4

-3 640 279

-3 256 672

Övriga kostnader

5

-378 286

-330 367

Personalkostnader

6

-193 187

-188 259

Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar

7

-2 586 965

-2 572 114

Summa rörelsekostnader

-6 798 717

-6 347 412

RÖRELSERESULTAT

2 550 026

2 320 241

FINANSIELLA POSTER

Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter

17 504

54 052

Räntekostnader och liknande resultatposter

-2 514 287

-2 776 210

Summa finansiella poster

-2 496 783

-2 722 158

RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER

53 243

-401 917

RESULTAT FÖRE SKATT

53 243

-401 917

ÅRETS RESULTAT

53 243

-401 917



Balansräkning

TILLGÅNGAR	Not	2025-12-31	2024-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	8 , 9	418 290 872	420 806 593
Inventarier, maskiner och installationer	10	122 071	193 315
Summa materiella anläggningstillgångar		418 412 943	420 999 908
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		418 412 943	420 999 908
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Kundfordringar		15 006	5 984
Övriga fordringar		498 194	74 306
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	11	512 109	463 176
Summa kortfristiga fordringar		1 025 309	543 466
Kassa och bank			
Kassa och bank	12	3 423 011	2 758 388
Summa kassa och bank		3 423 011	2 758 388
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		4 448 320	3 301 854
SUMMA TILLGÅNGAR		422 861 263	424 301 762



Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER	Not	2025-12-31	2024-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		311 000 000	311 000 000
Underhållsfond		6 028 145	3 496 095
Summa bundet eget kapital		317 028 145	314 496 095
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-7 219 786	-4 285 819
Årets resultat		53 243	-401 917
Summa fritt eget kapital		-7 166 543	-4 687 736
SUMMA EGET KAPITAL		309 861 602	309 808 359
LÅNGFRISTIGA SKULDER			
Fastighetslån	13 , 14	80 819 250	55 469 250
Summa långfristiga skulder		80 819 250	55 469 250
SUMMA LÅNGFRISTIGA SKULDER		80 819 250	55 469 250
KORTFRISTIGA SKULDER			
Kortfristig del av långfristiga skulder till kreditinstitut	13 , 14	30 433 000	57 316 000
Leverantörsskulder		329 030	359 030
Skatteskulder		15 340	2 000
Övriga skulder		-3 381	-798
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	15	1 406 422	1 347 921
Summa kortfristiga skulder		32 180 411	59 024 153
SUMMA KORTFRISTIGA SKULDER		32 180 411	59 024 153
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		422 861 263	424 301 762



Kassaflödesanalys

Not	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
DEN LÖPANDE VERKSAMHETEN		
Rörelseresultat	2 550 026	2 320 241
Avskrivningar	2 586 965	2 572 114
Summa	5 136 991	4 892 355
Erhållen ränta	17 504	54 052
Erlagd ränta	-2 514 287	-2 776 209
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	2 640 208	2 170 198
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Ökning av rörelsefordringar	-481 843	-207 910
Ökning av rörelseskulder	39 258	-385 848
Kassaflöde från den löpande verksamheten	2 197 623	1 576 440
INVESTERINGSVERKSAMHETEN		
Förvärv av materiella anläggningstillgångar	0	-184 495
Kassaflöde från investeringsverksamheten	0	-184 495
FINANSIERINGSVERKSAMHETEN		
Amortering av låneskulder	-1 533 000	-3 533 000
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-1 533 000	-3 533 000
Årets kassaflöde	664 623	-2 141 055
Likvida medel vid årets början	2 758 388	4 899 443
Likvida medel vid årets slut	3 423 011	2 758 388



Noter

Not 1 Redovisningsprinciper

Allmänna redovisningsprinciper

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2016:10 Årsredovisning i mindre företag (K2).

Belopp i SEK om inget annat anges.

Underhåll/underhållsfond

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

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

Årets underhållskostnader redovisas i resultaträkningen inom årets resultat.

Värderingsprinciper m.m.

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

Fordringar

Fordringar har värderats till anskaffningsvärden om inget annat anges nedan.

Avskrivningsprinciper för anläggningstillgångar

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

Anläggningstillgång	Nyttjandeperiod (år)
Byggnader	120 år
Markanläggningar	15 år
Inventarier, maskiner och installationer	5-10 år

Not 2. Årsavgifter och hyror

Årsavgifter

Årsavgifter bostäder

Hysesintäkter

Hyror p-platser/garage

Totalt årsavgifter och hyror

	2025	2024
Årsavgifter		
Årsavgifter bostäder	7 356 455	7 212 240
Hysesintäkter		
Hyror p-platser/garage	693 363	676 544
Totalt årsavgifter och hyror	8 049 818	7 888 784



Not 3. Övriga rörelseintäkter

Övriga rörelseintäkter

	2025	2024
Andrahandsuthyrningsavgifter	11 850	20 540
Övernattningslägenhet/gemensamhetslokal	58 200	50 750
El	428 155	333 082
Överlåtelseavgifter	34 910	25 194
Övriga intäkter	447 822	21 631
Kommunikation	317 988	327 672
	1 298 925	778 869
Totalt övriga rörelseintäkter	1 298 925	778 869

I posten övriga intäkter ingår det under 2025, 416 232 kr i form av krediterat belopp för återtående avtalstid av Volvo on demand som lagt ner sin tjänst under 2025.



Not 4. Fastighetskostnader

Driftskostnader

	2025	2024
El	751 759	661 123
Uppvärmning	687 563	610 934
Vatten och avlopp	459 178	451 264
Avfallshantering	123 320	107 125
Teknisk förvaltning	492 133	468 813
Serviceavtal	216 113	161 421
Besiktningsskostnader	102 426	56 117
Systematiskt brandskyddsarbete	19 184	27 493
Snöröjning	52 884	39 922
Bevakningskostnader	1 563	9 121
Övriga utgifter för köpta tjänster	8 298	17 454
Bredband	261 319	246 079
Kabel-TV	60 017	84 259
Abonnemang porttelefon/hisstelefon	2 892	3 650
Försäkringar	97 297	90 493
Förbrukningsmaterial	41 450	11 351
Övriga driftkostnader	16 051	0
Fastighetsavgift/fastighetsskatt	76 720	60 880

3 470 168 **3 107 498**

Reparationer

Hiss	81 625	35 076
Armaturer, gemensamma utrymmen	7 695	3 180
P-platser/garage	4 844	0
Markytor	3 955	5 917
Skadedjur	4 535	0
Vattenskador	4 320	3 833
Övrigt	0	13
Dörrar/portar/lås, gemensamma utrymmen	37 502	4 337
VA & sanitet, installationer	0	36 652
Värme, installationer	0	2 536
Ventilation, installationer	1 484	0
El, installationer	0	13 551
Tele/TV/porttelefon, installationer	9 201	3 580

155 161 **108 675**

Planerat underhåll

Dörrar/portar/lås, gemensamma utrymmen	14 950	0
Tele/TV/porttelefon, installationer	0	40 499

14 950 **40 499**

Totalt fastighetskostnader

3 640 279 **3 256 672**



Not 5. Övriga kostnader

	2025	2024
Kostnader för transportmedel	547	0
Serviceavgifter till branschorganisationer	8 470	8 470
Förvaltningskostnader	244 952	230 880
Revision	37 300	49 297
Tele och post	21 871	16 160
Konstaterade hyres- och avgiftsförluster	0	-114
Jurist- och advokatkostnader	0	3 729
Bankkostnader	2 485	3 585
Frakter och transporter	0	249
IT-tjänster	15 420	15 856
Övriga externa tjänster	44 875	0
Övriga externa kostnader	2 366	2 255
Totalt övriga kostnader	378 286	330 367

Not 6. Personalkostnader

	2025	2024
Styrelsen		
Styrelsearvode	147 000	143 250
Sociala kostnader	46 187	45 009
	193 187	188 259
Totalt personalkostnader	193 187	188 259

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

Not 7. Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar

	2025	2024
Avskrivningar		
Byggnader	2 495 916	2 495 917
Markanläggningar	19 805	4 951
Inventarier, maskiner och installationer	71 244	71 246
	2 586 965	2 572 114
Totalt av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar	2 586 965	2 572 114

Not 8. Ställda säkerheter

	2025-12-31	2024-12-31
Fastighetsinteckningar	123 600 000	123 600 000
Summa:	123 600 000	123 600 000



Not 9. Byggnader och mark	2025-12-31	2024-12-31
Ingående anskaffningsvärden		
Byggnader	299 510 000	299 510 000
Mark	134 940 000	134 940 000
Markanläggningar	297 079	0
Pågående nyanläggningar	0	112 584
Årets anskaffning markanläggningar	0	297 079
Ökning/minskning av pågående nyanläggning	0	-112 584
Utgående anskaffningsvärden	434 747 079	434 747 079
Ingående avskrivningar		
Byggnader	- 13 935 535	- 11 439 618
Markanläggningar	- 4 951	- 0
Årets avskrivning på byggnader	- 2 495 916	- 2 495 917
Årets avskrivning på markanläggningar	- 19 805	- 4 951
Utgående avskrivningar	-16 456 207	-13 940 486
Utgående redovisat värde	418 290 872	420 806 593
<i>Varav</i>		
Byggnader	283 078 549	285 574 465
Mark	134 940 000	134 940 000
Markanläggningar	272 323	292 128
Taxeringsvärden		
Taxeringsvärde byggnader	222 200 000	198 800 000
Taxeringsvärde mark	70 472 000	65 288 000
	292 672 000	264 088 000
Uppdelning av taxeringsvärde		
Bostäder	285 000 000	258 000 000
Lokaler	7 672 000	6 088 000
	292 672 000	264 088 000
Not 10. Inventarier, verktyg och installationer	2025-12-31	2024-12-31
Ingående anskaffningsvärden		
Inventarier, maskiner och installationer	403 031	403 031
Utgående anskaffningsvärden	403 031	403 031
Ingående avskrivningar		
Inventarier, maskiner och installationer	- 209 716	- 138 470
Årets avskrivningar	- 71 244	- 71 246
Utgående avskrivningar	- 280 960	- 209 716
Utgående redovisat värde	122 071	193 315
Not 11. Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	2025-12-31	2024-12-31
Upplupna intäkter	184 867	124 765
Förutbetalda kostnader	327 242	338 411
Summa	512 109	463 176
Not 12. Kassa och bank	2025-12-31	2024-12-31
Transaktionskonto Handelsbanken	3 068 483	2 403 860
Placeringskonto SBAB	354 528	354 528
Summa	3 423 011	2 758 388



Not 13. Förfall fastighetslån	2025-12-31	2024-12-31
Förfaller inom ett år från balansdagen	30 433 000	57 316 000
Förfaller 2-5 år från balansdagen	80 819 250	28 071 000
Förfaller senare än fem år från balansdagen	0	27 398 250
Summa	111 252 250	112 785 250

Not 14. Skulder till kreditinstitut

	Villkors- ändringsdag	Räntesats 2025-12-31	Belopp 2025-12-31	Belopp 2024-12-31
Swedbank	2027-05-25	2,68 %	26 883 000	27 501 000
Swedbank	2028-05-24	1,65 %	26 883 000	27 501 000
Swedbank*	2026-02-28	2,29 %	28 900 000	28 900 000
Handelsbanken	2030-03-30	2,45 %	28 586 250	28 883 250
Summa skulder till kreditinstitut			111 252 250	112 785 250
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut			-30 433 000	-57 316 000
			80 819 250	55 469 250

*Lånet är kapitalbundet till angivet datum. Lånet följer Stibor 3mån under bindningstiden.

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

Not 15. Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	2025-12-31	2024-12-31
Upplupna löner och arvoden samt sociala avgifter	193 187	188 259
Upplupna räntekostnader	167 262	153 606
Förutbetalda intäkter	801 762	778 740
Upplupna revisionsarvoden	38 900	38 600
Upplupna kostnader	205 311	188 716
Summa	1 406 422	1 347 921



Underskrifter

Malmö enligt de datum som framgår av våra elektroniska underskrifter.

Årsredovisningens innehåll blev klart 2026-04-29

Bertil Sjöström
Ordförande

Mats Johansson
Ledamot

Jonnathan Mejlid
Ledamot

Maja Reiz
Ledamot

Elisabeth Olger
Ledamot

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

Ernst & Young AB
Erik Mauritzson
Auktoriserad revisor



Document history

Document summary

COMPLETED BY ALL:

05.05.2026 07:55

SENT BY OWNER:

William Mårtensson • 30.04.2026 08:45

DOCUMENT ID:

BJi55OeRWe

ENVELOPE ID:

Hks95ueR-l-BJi55OeRWe

DOCUMENT NAME:

Årsredovisning 2025 Bostadsrättsföreningen Kvarteret
Hallenborg i Malmö.pdf
18 pages

SHA-512:

c3efaf84cef92afba8e1670cfef7e6dac3e8b8d0fb406951
dfa0b3fb4a6d0e6c02d5fdc0ece32104e68236bffe89257
18ae74b5df382fd5f197cc9da5cbe42f1

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
Christina Elisabeth Olger	 Signed	30.04.2026 09:03	eID	Swedish BankID (DOB: 1962/04/27)
	Authenticated	30.04.2026 09:02	Low	
Frans Bertil Siöström	 Signed	30.04.2026 09:03	eID	Swedish BankID (DOB: 1959/12/27)
	Authenticated	30.04.2026 09:02	Low	
MAJA REIZ	 Signed	30.04.2026 09:59	eID	Swedish BankID (DOB: 1988/03/20)
	Authenticated	30.04.2026 09:58	Low	
JONNATHAN TONATIU ME JLID	 Signed	04.05.2026 16:18	eID	Swedish BankID (DOB: 1990/10/28)
	Authenticated	04.05.2026 16:17	Low	
MATS OLOF JOHANSSON	 Signed	05.05.2026 07:31	eID	Swedish BankID (DOB: 1978/03/18)
	Authenticated	04.05.2026 18:35	Low	
ERIK MAURITZSON	 Signed	05.05.2026 07:55	eID	Swedish BankID (DOB: 1982/07/16)
	Authenticated	05.05.2026 07:52	Low	

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

 Attachments

No attachments related to this document

 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



**Shape the future
with confidence**

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Kvarteret Hallenborg i Malmö, org.nr 769624-4511

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Kvarteret Hallenborg 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 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 beslut har fattats om att avveckla verksamheten.

Revisorns ansvar

Våra mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om att 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 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.



**Shape the future
with confidence**

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning av Bostadsrättsföreningen Kvarteret Hallenborg 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 trygghande 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
- 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, den dag som framgår av elektronisk signatur

Ernst & Young AB

Erik Mauritzson
Auktoriserad revisor

Följande handlingar har undertecknats den 5 maj 2026



Revisionsberättelse (2).pdf

(4692177 byte)

SHA-512: 321bb707543356963212ff5b7346918ad3e47
41bea707e074746eb5f33d0c8f9cd46ac4903645a5a7a3
2a1f2d8489763f3d468fc3c180ed89efc93580a4ede44

Underskrifter

2026-05-05 07:54:49 (CET)



Erik Mauritzson

Undertecknat med e-legitimation (BankID)



Undertecknandet intygas av Assently



Revisionsberättelse 2025 Brf Kvarteret Hallenborg

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

SHA-512:

37b59f8d7bdf00c21dd00ffd291162995af6cde586195b744a74aac9983f5e1e7fc20f303b8ee7e76114906ae79ae23af010ac7ddb58573ca14e93875441fdbd



Om detta kvitto

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

Ordlista

Anläggningstillgång

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

Avskrivning

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

Balanserat resultat

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

Balansräkning

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

Bostadsrättsförening

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

Föreningsstämma

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

Förutbetalda intäkter och upplupna kostnader

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

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

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

Kassaflöde

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

Kortfristiga skulder

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

Medlemsinsatser

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

Resultaträkning

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

Revisor

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

Sparande

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

Stadgar

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

Ställda säkerheter

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

Underhållsfond

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

Underhållsplan

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

Årets resultat

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

Årsavgift

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

Årsredovisning

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

BREDABLICK



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

