







Årsredovisning 2025

HSB Brf Kasper i Malmö

MEDLEM I HSB

HSB – där möjligheterna bor

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Styrelsen för HSB Brf Kasper i Malmö med säte i Malmö org.nr. 716406-7758 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2025

Allmänt om verksamheten

Föreningen är ett privatbostadsföretag (äkta bostadsrättsförening) enligt inkomstskattelagen (1999:1229). Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostäder till medlemmarna med nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Föreningen registrerades 1978. Föreningens stadgar registrerades senast 2018-10-11.

Föreningen äger och förvaltar

Föreningen äger och förvaltar byggnaderna på fastigheten i Malmö kommun:

Fastighet	Förvärvsdatum	Nybyggnadsår byggnad
Kasper 33	1978-03-23	1984
Totalt 1 objekt		

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Länsförsäkringar Skåne. I försäkringen ingår styrelseansvar. Hemförsäkring tecknas och bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna, kollektivt bostadsrättstillägg ingår i föreningens fastighetsförsäkring. Nuvarande försäkringsavtal gäller t.o.m. 2026-03-31.

Antal	Benämning	Total yta m^2
29	garageplatser	0
82	lägenheter (upplåtna med bostadsrätt)	7 203
1	lokaler (hyresrätt)	65
5	cykelbur	0
1	mc-plats	0
Totalt 118 objekt		**7 268**

Styrelsens sammansättning

Namn	Roll
Georg Murica	Ordförande
Gunilla Bergström	Ledamot
Ingemar Hägerfjord	Ledamot
Viktoria Wolsky	Suppleant
Charlotte Lindholm	Suppleant
Steven Young	Ledamot
Sacha af Wetterstedt	Ledamot

I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma år 2026 är: Georg Murica och Gunilla Bergström samt Viktoria Wolsky och Charlotte Lindholm.

Styrelsen har under året hållit 9 protokollförda styrelsemöten.

Firman tecknas två i förening av Gunilla Bergström, Georg Murica, Steven Young och Sacha Af Wetterstedt.

Revisorer har varit: Alexander Triebe och Angelo Davide Tizzano vald av föreningen, samt en av HSB Riksförbund utsedd revisor hos Borevision i Sverige AB.

Valberedning har varit: Pernilla Andersson och Olgica Berberovic (Ordförande), vald vid föreningsstämman.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2025-05-07. På stämman deltog 19 varav 2 med fullmakt, röstberättigade medlemmar.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Årsavgiften förändrades fr.o.m. 2025-01-01 med +5%.

En förändring av årsavgiften med +2,5% per 2026-01-01 är registrerad.

Föreningen har en underhållsplan som redovisar fastighetens underhållsbehov.
Underhållsplanen används både för planering av tekniskt underhåll och för ekonomisk planering.

Styrelsen har beslutat och genomfört reservation till föreningens underhållsfond i enlighet med gällande stadgar.

Årets stadgeenliga fastighetsbesiktning har utförts löpande av styrelsen. Eventuella brister har åtgärdats under året.

Under året har föreningen genomfört följande större åtgärder:

- Anläggning av ny gräsmatta och fyra nya lådcykelplatser på gården.
- Driftsättning av Aptus Digitala tvättestugebokning.
- Justering och komplettering av staketet mot grannfastigheten.
- Ombyggnad av brandventilatorn på Östra Förstadsgatan 12.
- Relining av avloppsluftare från översta våningen upp till vind och tak på Slussgatan.
- Reparation och driftsättning av vattenspelet på gården.
- Reparation av värmepumpen i undercentralen på Östra Förstadsgatan.
- Spolning och filmning av samtliga stammar i fastigheten på Slussgatan.
- Tecknat nytt avtal med Bahnhof avseende bredband till samtliga boende.

Föreningen utför och planerar följande åtgärder under de närmaste åren:

- Byte av hissar.
- Installation av nya energibesparande LED-armaturer på Slussgatan.
- Installation av nya garageportar.
- Målning av trapphus
- Upprustning av ventilationsaggregat till lokalen på Östra Förstadsgatan.

Ekonomi

Styrelsen arbetar kontinuerligt, med stöd av HSB Skåne, för att hålla föreningens ekonomi i balans. Samtidigt planeras underhåll och större projekt så att vi får ut så mycket som möjligt av de pengar vi investerar i vår förening.
En stor del av tidigare årsöverskott har placerats på ett räntebärande konto hos HSB. Dessa fonderade medel utgör en buffert för kommande planerade åtgärder som skall finansieras med egna medel i närtid.
Styrelsen strävar efter att föreningen också i fortsättningen skall ha en sund ekonomi, men det kommer att bli nödvändigt att anpassa intäkterna efter kommande aviserade och icke ännu aviserade kostnadsökningar.
För att täcka föreningens ökade kostnader höjdes årsavgiften för bostäder med 5 %. Även avgiften för garageplatser höjdes med 50 kr/månad samt 25 kr/månad för MC-plats. Ändringarna trädde i kraft 1 januari 2025.
I samband med den årliga budgetgenomgången för 2026, beslutade styrelsen i samråd med föreningens ekonom att höja årsavgiften för bostäder med 2,5 % från och med 2026-01-01. Avgiften för garageplatser och MC-plats lämnas oförändrat för närvarande.
Styrelsen har som en liten kompensation för de ökade avgifterna beslutat att tills vidare låta föreningen stå för avgifterna för bredband och TV-abonnemang.

Medlemsinformation

Under året har 6 bostadsrätter överlåtits och 0 upplåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 116 och under året har det tillkommit 8 och avgått 7 medlemmar.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 117.

Flerårsöversikt

	2025	2024	2023	2022	2021
Sparande, kr/kvm	219	212	192	252	284
Skuldsättning, kr/kvm	4 304	4 348	4 431	4 513	4 662
Skuldsättning bostadsrättsyta, kr/kvm	4 304	4 348	4 471	4 554	4 704
Räntekänslighet, %	5	6	6	7	7
Energikostnad, kr/kvm	207	195	178	153	153
Årsavgifter, kr/kvm	818	787	730	665	665
Årsavgifter/totala intäkter, %	91	91	91	91	91
Totala intäkter, kr/kvm	898	862	798	735	732
Nettoomsättning, tkr	6 457	6 145	5 766	5 269	5 269
Resultat efter finansiella poster, tkr	344	174	-809	519	616
Soliditet, %	33	32	31	32	31

Förändringar i eget kapital

Bundet eget kapital	Belopp vid årets ingång	Disposition av föregående års resultat enligt stämmans beslut	Förändring under året*	Belopp vid årets utgång
Inbetalade insatser, kr	1 440 309	0	0	1 440 309
Kapitaltillskott/extra insats, kr	0	0	0	0
Upplåtelseavgifter, kr	3 969 943	0	0	3 969 943
Uppskrivningsfond, kr	0	0	0	0
Underhållsfond, kr	1 772 279	0	1 000 000	2 772 279
S:a bundet eget kapital, kr	**7 182 531**	**0**	**1 000 000**	**8 182 531**
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat, kr	8 100 944	174 213	-1 000 000	7 275 157
Årets resultat, kr	174 213	-174 213	344 406	344 406
S:a ansamlad vinst/förlust, kr	**8 275 157**	**0**	**-655 594**	**7 619 563**
S:a eget kapital, kr	**15 457 688**	**0**	**344 406**	**15 802 094**

* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 1 000 000 kr samt ianspråktagande skett med 0 kr

Resultatdisposition

Enligt föreningens registrerade stadgar är det styrelsen som beslutar om reservation till eller ianspråktagande från underhållsfonden.

Till föreningsstämmans förfogande står följande belopp i kronor:	
Balanserat resultat enligt föregående årsstämma, kr	8 275 157
Årets resultat, kr	344 406
Reservation till underhållsfond, kr	-1 000 000
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	0
Summa till föreningsstämmans förfogande, kr	**7 619 563**
Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:	
Styrelsens förslag gällande extra reservation till underhållsfond, kr	-0
Balanseras i ny räkning, kr	**7 619 563**

Ytterligare upplysningar gällande föreningens resultat och ekonomiska ställning finns i efterföljande resultat- och balansräkning med tillhörande noter

Resultaträkning

		2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	Not 2	6 457 473	6 145 239
Övriga rörelseintäkter	Not 3	10 571	40
Summa Rörelseintäkter		**6 468 044**	**6 145 279**
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 4	-3 486 888	-3 360 247
Övriga externa kostnader	Not 5	-244 573	-167 688
Personalkostnader	Not 6	-243 278	-205 023
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	Not 7	-1 234 047	-1 099 969
Summa Rörelsekostnader		**-5 208 786**	**-4 832 926**
Rörelseresultat		**1 259 258**	**1 312 353**
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		128 103	183 047
Räntekostnader och liknande resultatposter		-1 042 955	-1 321 187
Summa Finansiella poster		**-914 852**	**-1 138 140**
Resultat efter finansiella poster		**344 406**	**174 213**
Resultat före skatt		**344 406**	**174 213**
Årets resultat		**344 406**	**174 213**

Balansräkning

		2025-12-31	2024-12-31
Tillgångar			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 8	40 163 975	40 832 088
Maskiner och andra tekniska anläggningar	Not 9	478 212	610 484
Summa Materiella anläggningstillgångar		**40 642 187**	**41 442 572**
Finansiella anläggningstillgångar			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 10	700	700
Summa Finansiella anläggningstillgångar		**700**	**700**
Summa Anläggningstillgångar		**40 642 887**	**41 443 272**
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kundfordringar		0	7 875
Övriga kortfristiga fordringar	Not 11	74 185	226 384
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 12	81 241	95 520
Summa Kortfristiga fordringar		**155 426**	**329 779**
Kortfristiga placeringar			
Övriga kortfristiga placeringar	Not 13	4 271 804	4 000 000
Summa Kortfristiga placeringar		**4 271 804**	**4 000 000**
Kassa och bank			
Kassa och bank	Not 14	2 742 356	2 501 008
Summa Kassa och bank		**2 742 356**	**2 501 008**
Summa Omsättningstillgångar		**7 169 586**	**6 830 786**
Summa Tillgångar		**47 812 473**	**48 274 058**

Balansräkning

		2025-12-31	2024-12-31
Eget kapital och skulder			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		5 410 252	5 410 252
Fond för yttre underhåll		2 772 279	1 772 279
Summa Bundet eget kapital		**8 182 531**	**7 182 531**
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		7 275 157	8 100 944
Årets resultat		344 406	174 213
Summa Fritt eget kapital		**7 619 563**	**8 275 157**
Summa Eget kapital		**15 802 094**	**15 457 688**
Skulder			
Långfristiga skulder			
Övriga långfristiga skulder till kreditinstitut	Not 15	0	17 709 616
Summa Långfristiga skulder		**0**	**17 709 616**
Kortfristiga skulder			
Övriga kortfristiga skulder till kreditinstitut		31 002 616	13 893 000
Leverantörsskulder		221 693	508 361
Skatteskulder		10 151	8 311
Övriga kortfristiga skulder		6 144	6 144
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 16	769 775	690 938
Summa Kortfristiga skulder		**32 010 378**	**15 106 754**
Summa Skulder		**32 010 378**	**32 816 370**
Summa Eget kapital och skulder		**47 812 473**	**48 274 058**

Kassaflödesanalys

	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Kassaflöde från den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	1 259 258	1 312 353
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar	1 234 047	1 099 969
Summa Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet	**1 234 047**	**1 099 969**
Erhållen ränta	135 051	183 971
Erlagd ränta	-1 044 861	-1 340 236
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	**1 583 496**	**1 256 057**
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Ökning (-) /minskning (+) av rörelsefordringar	15 032	53 067
Ökning (+) /minskning (-) av rörelseskulder	-204 085	-116 605
Summa Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital	**-189 054**	**-63 539**
Kassaflöde från den löpande verksamheten	**1 394 442**	**1 192 518**
Kassaflöde från investeringsverksamheten		
Förvärv/avyttring av materiella anläggningstillgångar	-433 663	-610 484
Summa Kassaflöde från investeringsverksamheten	**-433 663**	**-610 484**
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		
Ökning (+) /minskning (-) av skuld till kreditinstitut	-600 000	-600 000
Summa Kassaflöde från finansieringsverksamheten	**-600 000**	**-600 000**
Årets kassaflöde	**360 779**	**-17 966**
Likvida medel vid årets början	**6 717 290**	**6 735 256**
Likvida medel vid årets slut	**7 078 069**	**6 717 290**

Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

Regelverk för årsredovisningar
Årsredovisningen har upprättats med tillämpning av årsredovisningslagen (1995:1554) och Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3) samt Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2023:1 om kompletterande upplysningar i bostadsrättsföreningars årsredovisningar.

Redovisningsvaluta
Belopp anges i svenska kronor om inget annat anges.

Allmänna värderingsprinciper

- Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med ackumulerade avskrivningar och nedskrivningar.
- Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta, övriga tillgångar och avsättningar har värderats till anskaffningsvärde om inte annat anges.
- Skulder har värderats till historiska anskaffningsvärden förutom vissa finansiella skulder som värderats till verkligt värde.
- Inkomster redovisas till verkligt värde av vad föreningen fått eller beräknas få. Det innebär att föreningen redovisar inkomster till nominellt belopp (fakturabelopp).

Avskrivning på materiella anläggningstillgångar
Materiella anläggningstillgångar skrivs av linjärt enligt plan över den beräknade nyttjandeperioden. Då skillnaden i nyttjandeperiod för en materiell anläggningstillgångs betydande komponenter bedöms vara väsentlig, delas tillgången upp på dessa komponenter. Följande avskrivningsperioder tillämpas:

Avskrivningstid på byggnadskomponenter:	15-120 år.
Avskrivningstid på markanläggningar:	20 år.
Avskrivningstid på maskiner och inventarier:	5 år.
Mark skrivs inte av.	

Nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar tillgångar
Vid varje balansdag analyserar föreningen de redovisade värdena för materiella anläggningstillgångar för att fastställa om det finns någon indikation på att dessa tillgångar har minskat i värde. Om så är fallet, beräknas tillgångens värde för att kunna fastställa storleken på en eventuell nedskrivning.

Fond för yttre underhåll
Reservering för framtida underhåll av föreningens tillgångar beräknas utifrån föreningens underhållsplan. Styrelsen är behörigt organ för beslut om underhållsplan och reservering till, respektive ianspråktagande av, fond för yttre underhåll. Fond för yttre underhåll utgör en del av föreningens säkerställande av medel för underhåll av föreningens tillgångar.

Klassificering av lång- och kortfristig skuld till kreditinstitut
Skuld till kreditinstitut som vid räkenskapsårets slut har en återstående bindningstid på över ett år klassificeras som långfristig. Skuld till kreditinstitut som vid räkenskapsårets slut har en återstående bindningstid på under ett år och del av långfristig skuld till kreditinstitut som ska amorteras inom ett år från räkenskapsårets slut klassificeras som kortfristig skuld. Klassificeringen sker oavsett om avsikten är att förlänga eller avsluta krediten.

Beskattning
Bostadsrättsföreningar, som skattemässigt är att betrakta som privatbostadsföretag, betalar inte inkomstskatt för resultat som är hänförligt till fastigheten. Resultat från verksamhet som saknar koppling till fastigheten beskattas enligt gällande skatteregler.

Föreningen betalar fastighetsavgift, fastighetsskatt och skatt på utbetalning av tjänsteinkomster enligt

gällande skatteregler.

Föreningens taxerade underskott uppgick vid årets slut till	27 395 472 kr
Förändring jämfört med föregående år	0 tkr

Kassaflödesanalys
Kassaflödesanalysen, här upprättad med indirekt metod, visar förändringar av företagets likvida medel under räkenskapsåret. I likvida medel har, utöver kassamedel och likvida medel på bankkonto, kortfristiga likvida placeringar och tillgodohavande på avräkningskonto hos HSB inräknats.

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

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

Skuldsättning: Totala räntebärande skulder (banklån) per kvadratmeter total yta (boyta och lokalyta) på bokslutsdagen. Ett indikativt mått på föreningens risk och finansieringsmöjlighet.

Skuldsättning bostadsrättsyta: Totala räntebärande skulder (banklån) per kvadratmeter bostadsrättsyta på bokslutsdagen. Ett indikativt mått på föreningens risk och finansieringsmöjlighet.

Räntekänslighet: En procent av de totala räntebärande skulderna på bokslutsdagen delat med de totala årsavgifterna under räkenskapsåret. Ett mått på hur mycket årsavgifterna behöver höjas för oförändrat resultat om föreningens genomsnittsränta ökar med en procentenhet, allt annat lika.

Energikostnad: Föreningens totala kostnader för vatten, värme och el per kvadratmeter total yta (boyta och lokalyta).

Årsavgifter: Årsavgifter per kvadratmeter bostadsrättsyta. Ett genomsnittligt mått på medlemmarnas årsavgift till föreningen per kvadratmeter upplåten med bostadsrätt.

Årsavgifter/totala intäkter %: Årsavgifternas andel av föreningens totala intäkter under räkenskapsåret.

Totala intäkter, kr/kvm: Föreningens totala intäkter per kvadratmeter total yta (boyta och lokalyta).

Nettoomsättning i tkr: Föreningens nettoomsättning under räkenskapsåret.

Resultat efter finansiella poster i tkr: Föreningens resultat efter finansiella poster under räkenskapsåret.

Soliditet %: Föreningens redovisade egna kapital delat med total redovisad balansomslutning. Nyckeltalet har mycket begränsad relevans i en bostadsrättsförening.

Not 2	Nettoomsättning	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
	Bruttoomsättning		
	Årsavgifter bostäder andelstalsfördelad	5 890 320	5 609 868
	Hyror lokaler	295 944	291 360
	Hyror garage och parkeringsplatser	251 300	236 375
	Hyror informationsöverföring	1 200	1 200
	Hyror övrigt	1 200	1 200
	Övriga primära intäkter	17 509	18 986
	Summa Bruttoomsättning	**6 457 473**	**6 158 989**
	Hyresbortfall	0	-13 750
	Summa	**0**	**-13 750**
	Summa Nettoomsättning	**6 457 473**	**6 145 239**

I årsavgiften ingår el, vatten, uppvärmningskostnader och bredband.

Not 3	Övriga rörelseintäkter	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
	Övriga rörelseintäkter		
	Övriga sekundära intäkter	10 571	40
	Summa Övriga rörelseintäkter	**10 571**	**40**

Not 4	Driftskostnader	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
	Driftskostnader		
	Fastighetsskötsel och förvaltning	-838 939	-708 058
	Snö och halk-bekämpning	-54 450	-56 838
	Reparationer	-632 281	-461 546
	Planerat underhåll	0	-279 900
	El	-406 135	-461 143
	Uppvärmning	-662 920	-542 405
	Vatten	-418 662	-387 379
	Sophämtning	-90 013	-95 768
	Fastighetsförsäkring	-95 530	-90 396
	Kabel-TV och bredband	-105 442	-114 640
	Fastighetsskatt och fastighetsavgift	-157 188	-153 014
	Övriga driftkostnader	-25 328	-9 160
	Summa Driftskostnader	**-3 486 888**	**-3 360 247**

Not 5	Övriga externa kostnader	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
	Övriga externa kostnader		
	Reparation av maskiner och inventarier	-42 233	-1 611
	Administrationskostnader	-57 945	-65 518
	Extern revision	-18 500	-16 400
	Konsultkostnader	-22 663	0
	Medlemsavgifter	-34 445	-34 445
	Föreningsverksamhet	-12 289	-2 025
	Övriga förvaltningskostnader	-56 499	-47 690
	Summa Övriga externa kostnader	**-244 573**	**-167 688**

Not 6	Personalkostnader	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
	Personalkostnader		
	Arvode styrelse	-161 700	-143 250
	Revisionsarvode	-17 640	-11 460
	Övriga arvoden	-17 640	-11 460
	Sociala avgifter	-46 298	-38 853
	Summa Personalkostnader	**-243 278**	**-205 023**

Not 7	Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
	Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		
	Avskrivningar på byggnader	-1 101 776	-1 099 969
	Summa Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	**-1 234 047**	**-1 099 969**

Not 8	Byggnader och mark	2025-12-31	2024-12-31
	Ackumulerade anskaffningsvärden		
	Ingående anskaffningsvärde byggnader	57 985 054	57 985 054
	Ingående anskaffningsvärde mark	1 790 000	1 790 000
	Årets investeringar	433 663	0
	Summa Ackumulerade anskaffningsvärden	**60 208 717**	**59 775 054**
	Ackumulerade avskrivningar		
	Ingående avskrivningar	-18 942 966	-17 842 997
	Årets avskrivningar	-1 101 776	-1 099 969
	Summa Ackumulerade avskrivningar	**-20 044 742**	**-18 942 966**
	Utgående redovisat värde	**40 163 975**	**40 832 088**

Taxeringsvärde	*2025-12-31*	*2024-12-31*
Taxeringsvärde byggnad - bostäder	101 000 000	79 000 000
Taxeringsvärde byggnad - lokaler	1 395 000	1 304 000
Taxeringsvärde mark - bostäder	50 000 000	48 000 000
Taxeringsvärde mark - lokaler	187 000	249 000
Summa	**152 582 000**	**128 553 000**

Ställda säkerheter	*2025-12-31*	*2024-12-31*
Fastighetsinteckning	39 378 000	39 378 000
Varav i eget förvar	0	0
Ställda säkerheter	**39 378 000**	**39 378 000**

Not 9	Maskiner och andra tekniska anläggningar	2025-12-31	2024-12-31
	Ackumulerade anskaffningsvärden		
	Ingående anskaffningsvärde	692 484	82 000
	Årets investeringar	0	610 484
	Summa Ackumulerade anskaffningsvärden	**692 484**	**692 484**
	Ackumulerade avskrivningar		
	Ingående avskrivningar	-82 000	-82 000
	Summa Ackumulerade avskrivningar	**-214 271**	**-82 000**
	Utgående redovisat värde	**478 212**	**610 484**

Not 10	Andra långfristiga värdepappersinnehav	2025-12-31	2024-12-31
	Andra långfristiga värdepappersinnehav		
	Ingående värde andel i HSB	500	500
	Ingående värde andra långfristiga värdepappersinnehav	200	200
	Summa Andra långfristiga värdepappersinnehav	**700**	**700**

Not 11	Övriga kortfristiga fordringar	2025-12-31	2024-12-31
	Övriga fordringar		
	Avräkningskonto HSB	63 909	216 282
	Övriga fordringar	10 276	10 102
	Summa Övriga fordringar	**74 185**	**226 384**

Not 12	Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	2025-12-31	2024-12-31
	Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		
	Förutbetald försäkring	24 100	23 231
	Upplupna ränteintäkter	17 162	24 110
	Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	39 979	48 179
	Summa Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	**81 241**	**95 520**

Not 13	Övriga kortfristiga placeringar	2025-12-31	2024-12-31
	Övriga kortfristiga placeringar		
	Placeringar HSB	4 271 804	4 000 000
	Summa Övriga kortfristiga placeringar	**4 271 804**	**4 000 000**

Not 14	Kassa och bank	2025-12-31	2024-12-31
	Kassa och bank		
	Kassa	1 357	420
	Bankkonto 1	1 807 931	1 582 974
	Fonus	1 001	1 001
	Bankkonto 9	932 067	916 613
	Summa Kassa och bank	**2 742 356**	**2 501 008**

Not 15 Övriga långfristiga skulder till kreditinstitut 2025-12-31

Låneinstitut	*Räntesats*	*Konv.datum*	*Belopp*	*Nästa års amortering*
Stadshypotek AB	3,71%	2026-03-01	17 709 616	200 000
Stadshypotek AB	2,37%	2026-06-22	5 560 000	200 000
Stadshypotek AB	2,34%	2026-06-30	7 733 000	200 000
			31 002 616	**600 000**

Långfristig del	0
Nästa års amortering av långfristig skuld	0
Lån som ska konverteras inom ett år	31 002 616
Kortfristig del	31 002 616
Nästa års amorteringar av lång- och kortfristig skuld	600 000
Amorteringar inom 2-5 år beräknas uppgå till	2 400 000
Skulder med bindningstid på över 5 år uppgår om 5 år till	0
Genomsnittsräntan vid årets utgång	3,13%
Finns swap-avtal	Nej

Not 16 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter 2025-12-31 2024-12-31

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		
Förutbetalda hyror och avgifter	527 850	469 445
Upplupna räntekostnader	48 094	50 000
Övriga upplupna kostnader	193 831	171 493
Summa Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	**769 775**	**690 938**

Årsredovisningen har signerats av styrelsen med datum som framgår av dess signering och revisionsberättelse har, med datum som framgår av dess signering, lämnats beträffande denna årsredovisning. Årsredovisningens innehåll blev klart 2026-03-11.

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i HSB Bostadsrättsförening Kasper i Malmö, org.nr. 716406-7758

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Bostadsrättsförening Kasper i Malmö för räkenskapsåret 2025.

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

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

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

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

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

Styrelsens ansvar

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

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

Revisorn utsedd av HSB Riksförbunds ansvar

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

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

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

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

De föreningsvalda revisorernas ansvar

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

Rapport om andra krav enligt lagar, andra författningar samt stadgar

Uttalanden

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

Vi tillstyrker att föreningsstämman disponerar resultatet enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Revisorn utsedd av HSB Riksförbund har i övrigt fullgjort sitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust. Vid förslag till utdelning innefattar detta bland annat en bedömning av om utdelningen är försvarlig med hänsyn till de krav som föreningens verksamhetsart, omfattning och risker ställer på storleken av föreningens egna kapital, konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt.

Styrelsen ansvarar för föreningens organisation och förvaltningen av föreningens angelägenheter. Detta innefattar bland annat att fortlöpande bedöma föreningens ekonomiska situation och att tillse att föreningens organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och föreningens ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett betryggande sätt.

Revisorns ansvar

Vårt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed vårt uttalande om ansvarsfrihet, är att inhämta revisionsbevis för att med en rimlig grad av säkerhet kunna bedöma om någon styrelseledamot i något väsentligt avseende:

- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

Vårt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed vårt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller att ett förslag till dispositioner av föreningens vinst eller förlust inte är förenligt med bostadsrättslagen.

Som en del av en revision enligt god revisionssed i Sverige använder revisorn utsedd av HSB Riksförbund professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på revisorn utsedd av HSB Riksförbunds professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att vi fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelser skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Vi går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för vårt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Malmö

Digitalt signerad av

Morgan Nilsson
BoRevision i Sverige AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Alexander Triebe
Av föreningen vald revisor

Angelo Davide Tizzano
Av föreningen vald revisor

Årsredovisning 2025

Årsredovisning för 2025 avseende HSB Brf Kasper i Malmö signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst samarbete med Scrive.

Georg Murica
Ordförande
E-signerade med BankID: 2026-03-11 kl. 18:05:17

Ingemar Hägerfjord
Ledamot
E-signerade med BankID: 2026-03-11 kl. 15:17:00

Steve Young
Ledamot
E-signerade med BankID: 2026-03-12 kl. 09:24:45

Sacha Af Wetterstedt
Ledamot
E-signerade med BankID: 2026-03-11 kl. 09:30:37

Gunilla Bergström
Ledamot
E-signerade med BankID: 2026-03-11 kl. 09:13:18

Angelo Davide Tizzano
Revisor
E-signerade med BankID: 2026-03-17 kl. 17:29:13

Alexander Triebe
Revisor
E-signerade med BankID: 2026-03-16 kl. 21:42:32

Morgan Nilsson
Bolagsrevisor
E-signerade med BankID: 2026-03-23 kl. 14:39:55

Revisionsberättelse 2025

Revisionsberättelsen för 2025 avseende HSB Brf Kasper i Malmö signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

Angelo Davide Tizzano
Revisor
E-signerade med BankID: 2026-03-19 kl. 11:07:12

Alexander Triebe
Revisor
E-signerade med BankID: 2026-03-19 kl. 10:38:03

Morgan Nilsson
Bolagsrevisor
E-signerade med BankID: 2026-03-23 kl. 14:36:12

Ordlista

Årsredovisning

En bostadsrättsförening är enligt bokföringslagen skyldig att för varje år upprätta en årsredovisning i enlighet med årsredovisningslagen. En årsredovisning består av en förvaltningsberättelse, en resultaträkning, en balansräkning samt en notförteckning. Av notförteckningen framgår vilka redovisnings- och värderingsprinciper som tillämpas samt detaljinformation om vissa poster i resultat- och balansräkningen.

Förvaltningsberättelsen

Styrelsen ska i förvaltningsberättelsen beskriva verksamhetens art och inriktning samt ägarförhållanden, det vill säga antalet medlemmar med eventuella förändringar under året. Verksamhetsbeskrivningen bör innehålla uppgifter om fastigheten, utfört och planerat underhåll, vilka som har haft uppdrag i föreningen samt avgifter. Även väsentliga ekonomiska händelser i övrigt under räkenskapsåret och efter dess utgång bör kommenteras, liksom viktiga ekonomiska förhållanden som inte framgår av resultat- och balansräkningen. Förvaltningsberättelsen ska innehålla styrelsens förslag till föreningsstämman om hur vinst eller förlust ska behandlas.

Resultaträkningen

Resultaträkningen visar vilka intäkter och kostnader föreningen har haft under året. Intäkter minus kostnader är lika med årets redovisade överskott eller underskott. För en bostadsrättsförening gäller det att anpassa inkomsterna till utgifterna. Med andra ord ska årsavgifterna beräknas så att de täcker kassaflödespåverkande kostnader och dessutom skapar utrymme för framtida underhåll.

Avskrivningar

Avskrivningar representerar årets kostnad för nyttjandet av föreningens anläggningstillgångar. Anskaffningsvärdet för en anläggningstillgång fördelas på tillgångens bedömda nyttjandeperiod och belastar årsresultatet med en kostnad som benämns avskrivning. I not till byggnader och inventarier framgår även anskaffningsutgift och ackumulerad avskrivning, det vill säga den totala avskrivningen föreningen gjort under årens lopp.

Balansräkningen

Balansräkningen visar föreningens tillgångar (tillgångssidan) och hur dessa finansieras (skuldsidan). På tillgångssidan redovisas anläggningstillgångar och omsättningstillgångar. På skuldsidan redovisas föreningens egna kapital, fastighetslån och övriga skulder. Det egna kapitalet indelas i bundet eget kapital som består av insatser, upplåtelseavgifter och fond för yttre underhåll samt fritt eget kapital som innefattar årets resultat och resultat från tidigare år (balanserat resultat eller ansamlad förlust).

Anläggningstillgångar

Tillgångar som är avsedda för långvarigt bruk inom föreningen. Den viktigaste anläggningstillgången är föreningens fastighet med mark och byggnader.

Omsättningstillgångar

Andra tillgångar än anläggningstillgångar. Omsättningstillgångar kan i allmänhet omvandlas till likvida medel inom ett år. Hit hör bland annat kortfristiga fordringar och vissa värdepapper samt kontanter (kassa) och banktillgodohavande.

Kassa och bank

Banktillgodohavanden och eventuell handkassa. Om föreningen har sina likvida medel på klientmedelskonto hos HSB-föreningen redovisas detta under övriga fordringar och i not till denna post.

Långfristiga skulder

Skulder som bostadsrättsföreningen ska betala först efter ett eller flera år, till exempel fastighetslån med längre återstående bindningstid än ett år från bokslutsdagen.

Kortfristiga skulder

Skulder som förfaller till betalning inom ett år, till exempel skatteskulder, leverantörsskulder och nästa års amorteringar samt fastighetslån som ska omförhandlas inom ett år.

Fond för yttre underhåll

Enligt stadgarna för de flesta bostadsrättsföreningar ska styrelsen upprätta underhållsplan för föreningens hus. I enlighet med denna plan, eller på annan grund enligt stadgarna, ska årliga reserveringar göras till fond för yttre underhåll. Reserveringen sker genom en omföring mellan fritt och bundet eget kapital och påverkar inte resultaträkningen. Om föreningen under året utfört planerat underhåll görs en motsatt omföring till balanserat resultat. Reservering och disposition av fonden är ett sätt att i redovisningen hantera att utgifterna för underhåll skiljer sig mycket åt mellan åren och är en del i föreningens säkerställande av medel för underhåll av föreningens tillgångar.

Fond för inre underhåll

Stadgarna reglerar om bostadsrättsföreningen ska avsätta medel till fond för inre underhåll. Fondbehållningen i årsredovisningen utvisar föreningens sammanlagda skuld för bostadsrätternas tillgodohavanden.

Tomträtt

En del föreningar äger inte sin mark utan har ett tomträttsavtal med kommunen. Dessa förhandlas normalt om vart tionde år, baserat på markvärdet och en ränta, och kan innebära stora kostnadsökningar om markpriserna gått upp mycket.

Kassaflödesanalys

I årsredovisningen kan det mellan balansräkning och noter ingå en kassaflödesanalys. Kassaflödesanalys är en formaliserad uppställning av föreningens in- och utbetalningar under året.

Likviditet

Bostadsrättsföreningens förmåga att betala sina kortfristiga skulder. Likviditeten erhålls genom att jämföra bostadsrättsföreningens likvida tillgångar med dess kortfristiga skulder. Är de likvida tillgångarna större än de kortfristiga skulderna, är likviditeten god.

Slutligen

En årsredovisning beskriver historien men egentligen är framtiden viktigare. Vilka utbetalningar står föreningen inför i form av reparationer och utbyten? Har föreningen en kassa och ett sparande som ger jämna årsavgifter framöver? Uppdaterade underhållsplaner samt flerårsprognoser för att kunna svara på ovanstående är viktiga. Fråga gärna styrelsen om detta även om det inte står något i årsredovisningen.