

# Årsredovisning

HSB BRF Torbjörn i  
Malmö  
Org nr: 7460005387

2025-01-01 – 2025-12-31

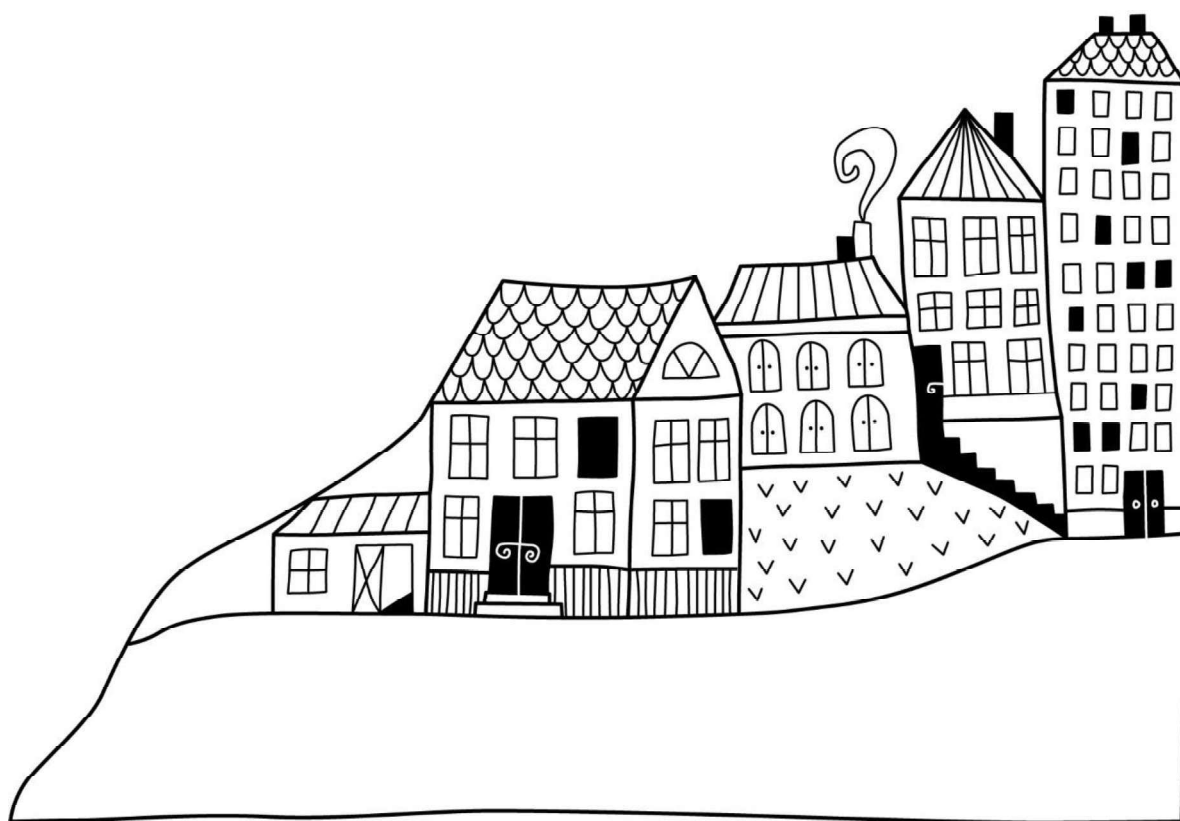




---

# Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse.....	2
Resultaträkning.....	9
Balansräkning.....	10
Balansräkning.....	11
Kassaflödesanalys.....	12
Noter.....	13



# Förvaltningsberättelse

Styrelsen för HSB BRF Torbjörn i  
Malmö får härmed upprätta  
årsredovisning för räkenskapsåret

2025-01-01 till 2025-12-31

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK. Beloppen i årsredovisningen anges i hela kronor om inte annat anges.

## Verksamheten

### Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus, mot ersättning, till föreningens medlemmar upplåta bostadslägenheter för permanent boende om inte annat särskilt avtalats, och i förekommande fall lokaler, till nyttjande utan begränsning i tiden.

Föreningen har sitt säte i Malmö kommun.

Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229) och utgör därmed en äkta bostadsrättsförening. Föreningens underskottsavdrag uppgår vid räkenskapsårets slut till 0 kr.

Bostadsrättsföreningen registrerades 1954-04-30. Föreningens nuvarande stadgar registrerades 2025-04-17 hos Bolagsverket.

Antagen budget för det kommande verksamhetsåret är fastställd så att föreningens ekonomi är långsiktigt hållbar.

Kommande verksamhetsår har föreningen inga lån som villkorsändras, amorteringen på lån klassificeras i årsredovisningen som kortfristiga lån (enligt RevU-18).

I resultatet ingår avskrivningar med 1 204 tkr, exkluderar man avskrivningarna blir resultatet 267 tkr. Avskrivningar påverkar inte föreningens likviditet.

### Fastighetsuppgifter

Föreningen äger fastigheten Händigheten 2 i Malmö Kommun. Marken upplåts med tomträtt. På fastigheten finns 3 byggnader med 140 lägenheter samt 6 lokaler. Byggnaderna är uppförda 1955-57. Fastigheternas adress är Branteviksgatangatan 3-9 i Malmö.

Fastigheten är fullvärdeförsäkrad i Länsförsäkringar.

Hemförsäkring bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna och bostadsrättstillägget ingår i föreningens fastighetsförsäkring.

Fastigheten är upplåten med tomträtt genom ett tomträttsavtal med Malmö kommun. Avtalet gäller oförändrat t.o.m. 2026 med en årlig avgäld på 525 542 kr. Den nya avgälden är därefter 833 850 kr årligen.

### Lägenhetsfördelning

Standard	Antal	Kommentar
1 rum och kök	18	
2 rum och kök	49	
3 rum och kök	65	
5 rum och kök	8	



## Dessutom tillkommer

Användning	Antal	Kommentar
Antal lokaler	6	varav 2 upplåtna med bostadsrätt
Antal garage	219	
Antal p-platser	49	

Total tomtarea	9 674 m <sup>2</sup>
Total bostadsarea	8 415 m <sup>2</sup>
Total lokalarea	1 345 m <sup>2</sup>
Total area bostadsrätt	8 752 m <sup>2</sup>
Total area hyresrätt	1 008 m <sup>2</sup>
Total garagearea	5 900 m <sup>2</sup>

Årets taxeringsvärde	137 028 000 kr
Föregående års taxeringsvärde	116 993 000 kr

Riksbyggen har biträtt styrelsen med föreningens förvaltning enligt tecknat avtal.

## Föreningen har ingått följande avtal:

Leverantör	Avtal
Riksbyggen	Fastighetsförvaltning
Mark & miljö	Utemiljö
Eko Norden	Städning
Tele 2	Kabel-TV
Vattenfall	El
Eon	Fjärrvärme
Anticimex	SBA (Systematisk Brandskyddsarbete)
Anticimex	Skadedjursbekämpning
Klottrets Fiende	Klottersanering
Otis	Hissar
Bengtssons Tvättmaskinservice	Tvättmaskiner
Korigo Energipartner	Värmesystem

## Teknisk status

**Årets reparationer och underhåll:** För att bevara föreningens hus i gott skick utförs löpande reparationer av uppkomna skador samt planerat underhåll av normala förslitningar. Föreningen har under verksamhetsåret utfört reparationer för 1 008 tkr och planerat underhåll för 553 tkr. Eventuella underhållskostnader specificeras i avsnittet "Årets utförda underhåll".

Föreningen tillämpar så kallad komponentavskrivning vilket innebär att underhåll som är ett utbyte av en komponent innebär att utgiften för ersättningskomponenten aktiveras och skrivs av enligt en fastställd komponentavskrivningsplan. Den ersatta komponentens anskaffningsvärde och ackumulerade avskrivningar tas bort ur balansräkningen.

**Underhållsplan:** Föreningens underhållsplan används för att kunna planera kommande underhåll tidsmässigt och kostnadmässigt. Underhållsplanen används också för att beräkna storleken på det belopp som årligen ska reserveras (avsättas) till underhållsfonden. Föreningens underhållsplan visar på ett underhållsbehov på 3 228 tkr per år för de närmaste 30 åren. Den genomsnittliga utgiften per år för föreningen ligger på 3 228 tkr (331 kr/m<sup>2</sup>) och innefattar även utgifter för ersättningskomponenter. Avsättning för verksamhetsåret har skett med 31 kr/m<sup>2</sup>.

Här kan du välja att visa information om föreningens underhållsfond, t.ex. beräknad förändring av fondsaldo och kommande års kostnader för underhåll samt eventuellt tillgängliga medel för finansiering

**Föreningen har utfört respektive planerat att utföra nedanstående underhåll.**

#### Tidigare utfört underhåll

Beskrivning	År
Byte av hiss i 5B	2016
Relining av avloppsstammar	2017
Takrenovering	2018
Byte friskluftsventiler	2020
Utbyggnad och inglasning av balkonger	2001
Fönsterbyte	2000
Tappvattenstammar	2010
Garage takrenovering	2022

#### Årets utförda underhåll (i kr)

Beskrivning	Belopp
Gemensamma utrymmen	494 038
Huskropp utvändigt	10 966
Garage och p-platser	47 741

Planerat underhåll	År
Byte el och stigarledningar	2026
Omfogning fasad	2027
Dränering husgrund	2028

Efter senaste stämman och därpå följande konstituerande har styrelsen haft följande sammansättning

## Styrelse

<b>Ordinarie ledamöter</b>	<b>Uppdrag</b>	<b>Mandat t.o.m ordinarie stämma</b>
Sead Halilovic	Ordförande	2027
Felicia Jacobsen	Sekreterare	2026
Alicia Andersson	Vice ordförande	2027
Julia Janton	Ledamot	Avgick under året
Fredrik Ingvarsson	Ledamot	Avgick under året
Pontus Ziethén	Ledamot	2027
Mira Dekanic	Ledamot	2026
Mohammed Daabas	Ledamot	2026
Lejla Bahtanovic	Ledamot	2027

## Revisorer och övriga funktionärer

<b>Ordinarie revisorer</b>	<b>Uppdrag</b>
Alexandra Ong	Extern revisor
Irene Roth	Förtroendevald revisor
Johannes van der Werf	Förtroendevald revisor Avgick under året
Katarina Kopras	Förtroendevald revisor

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

## Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Under året har föreningen bytt takpapp på höghuset och infört gemensam el för alla medlemmar. För att finansiera investeringarna har föreningen tagit nya lån och tagit upp nya pantbrev på 590 tkr. Föreningen har haft problem med inträngande dagvatten i fastigheten samt vattenskador i lägenheter. Föreningen har skrivit av en kundfordran på Telia med ett belopp på 389 tkr ex moms, för el till masterna mellan 2010-2021. Telia bestred fakturan hos tidigare förvaltare då räkningen ansågs felaktig. Kundfordran har sedan kvittats mot en annan faktura där en uträkning gjordes som Telia accepterade och föreningen erhöll 2023, 323 tkr ex moms. Dessa intäkter intäktsfördes 2023.

## Medlemsinformation

Vid räkenskapsårets början uppgick föreningens medlemsantal till 178 personer. Årets tillkommande medlemmar uppgår till 13 personer. Årets avgående medlemmar uppgår till 11 personer. Föreningens medlemsantal på bokslutsdagen uppgår till 180 personer.

Föreningen förändrade årsavgifterna senast den 1 jan 2025 då avgifterna höjdes med 1%.

Efter att ha antagit budgeten för det kommande verksamhetsåret har styrelsen beslutat om höja årsavgiften med 12,0 % från och med 2026-01-01.

Årsavgifterna 2025 uppgår i genomsnitt till 840 kr/m<sup>2</sup>/år.

I begreppet årsavgift ingår inte IMD-avgifter eller andra obligatoriska avgifter, vilket kan medföra skillnader i ovan information jämfört med nyckeltal i flerårsöversikten.

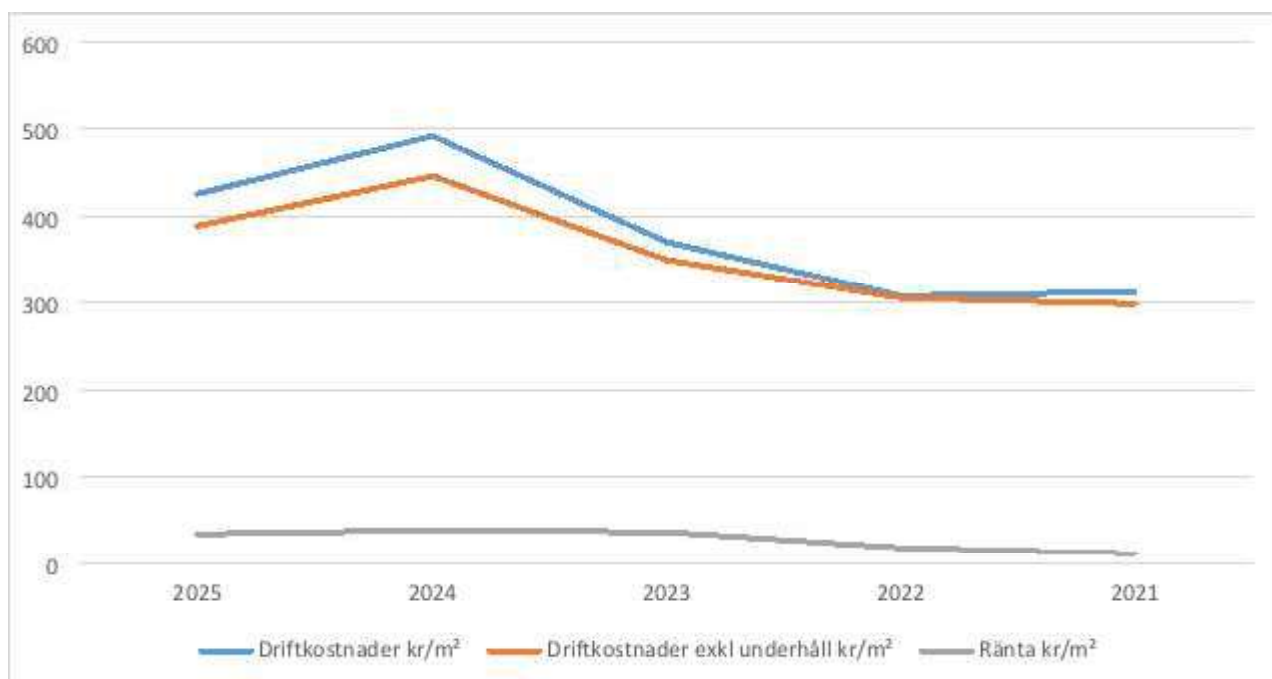
Baserat på kontraktsdatum har under verksamhetsåret 11 överlåtelse av bostadsrätter skett (föregående år 14 st.)

## Flerårsöversikt

### Resultat och ställning - 5 årsöversikt

Nyckeltal i tkr	2025	2024	2023	2022	2021
Nettoomsättning*	9 525	9 225	8 725	7 281	7 523
Rörelsens intäkter	9 543	9 263	8 911	7 297	8 025
Resultat efter finansiella poster*	-938	-1 580	318	-157	1 612
Årets resultat	-938	-1 580	318	-157	1 612
Resultat exkl avskrivningar	267	-526	1 372	755	2 383
Resultat exkl avskrivningar men inkl reservering till underhållsfond	-32	-807	1 097	480	2 383
Balansomslutning	32 770	32 202	34 083	33 632	28 077
Årets kassaflöde	-741	-834	1 679	1 815	1 242
Soliditet %*	27	31	34	33	40
Likviditet %	172	71	59	91	294
Årsavgift andel i % av totala rörelseintäkter*	76	76	76	82	74
Avgifts- hyresbortfall %	0,2	0,2	0,4	0,5	0,3
Årsavgift kr/kvm upplåten med bostadsrätt*	813	837	770	683	678
Driftkostnader kr/kvm	424	492	371	308	311
Driftkostnader exkl underhåll kr/kvm	389	446	349	305	299
Energikostnad kr/kvm*	312	284	165	148	142
Underhållsfond kr/kvm	217	234	264	268	253
Reservering till underhållsfond kr/kvm	30	33	18	18	-
Sparande kr/kvm*	62	41	127	51	164
Ränta kr/kvm	34	39	37	19	11
Skuldsättning kr/kvm*	2 188	2 104	1 314	1 323	1 013
Skuldsättning kr/kvm upplåten med bostadsrätt*	2 440	2 440	2 351	2 367	1 812
Räntekänslighet %*	3,0	2,9	3,1	3,5	2,7

\* obligatoriska nyckeltal



## Förklaring till årets resultat

Årets resultat är negativt då föreningens fastighet är äldre och har stora behov av underhåll och löpande reparationer. Föreningens taxebundna kostnader som el och värme ökar kraftigt då kostnadsläget för energi är fortastt högt. Kostnader för avskrivningar på fastighetskomponenter ökar för varje gång som föreningen aktiverar en ny komponent. Under 2025 var det aktivering av tak på höghuset och installationer för gemensam el. Föreningen har lånat till dessa investeringar vilket samtidigt genererar räntekostnader. För att stärka resultatet har föreningen beslutat om en kraftig höjning av årsavgiften på 12 % from 2026-01-0. Resultatet är dock högre än föregående år p.g.a. föreningen haft mindre kostnader för felavhjälpande underhåll och löpande underhåll. Kostnader för fastighetsskötsel har minskat kraftigt även om de flesta driftskostnaderna har ökat och även de taxebundna kostnaderna har ökat. Eftersom lån har förhandlats om har föreningen fått ner den totala räntekostnaden.

## Förklaring till nyckeltal

### Nettoomsättning:

Intäkter från årsavgifter, hyresintäkter m.m som ingår i föreningens normala verksamhet med avdrag för lämnade rabatter.

### Resultat efter finansiella poster:

Är resultatet som återstår efter att man har dragit bort alla kostnader, exkl eventuella skatter. Se resultaträkning.

### Soliditet:

Beräknas som eget kapital i procent av balansomslutningen. Soliditeten talar om hur stor del av föreningens totala tillgångar som har finansierats av eget kapital. Det är ett mått på föreningens betalningsförmåga på lång sikt.

### Årsavgift andel i % av totala rörelseintäkter:

Beräknas på totala årsavgifter (inklusive övriga avgifter som normalt ingår i årsavgiften) för bostäder delat med totala intäkter i bostadsrättsföreningen (%). Visar på hur stor del av föreningens intäkter som kommer från årsavgifterna (inklusive övriga avgifter som normalt ingår i årsavgiften).

### Årsavgift kr/kvm upplåten med bostadsrätt:

Beräknas på totala intäkter från årsavgifter (inklusive övriga avgifter som normalt ingår i årsavgiften) delat på totalytan som är upplåten med bostadsrätt. Visar ett genomsnitt av medlemmarnas årsavgifter (inklusive övriga avgifter som normalt ingår i årsavgiften) per kvm för yta upplåten med bostadsrätt.

I begreppet årsavgift ingår eventuella andra obligatoriska avgifter.

### Energikostnad kr/kvm:

Är den totala energikostnaden delat på den totala intäktsytan i föreningen. I energikostnaden ingår vatten, värme och el. Garagets totalyta är inte medräknat i detta nyckeltal.

### Sparande:

Beräknas på årets resultat med återläggning av avskrivningar, kostnader för planerat underhåll, eventuella utrangeringar samt eventuella exceptionella/jämförelsestörande poster delat med kvadratmeter för den totala ytan. Nyckeltalet visar på föreningens utrymme för sparande för ett långsiktigt genomsnittligt underhåll per kvadratmeter.

### Skuldsättning kr/kvm:

Beräknas på totala räntebärande skulder (banklån och ev andra skulder som medför räntekostnader) per kvadratmeter för den totala intäktsytan. Måttet visar hur stora lån föreningen har per kvadratmeter. Garagets totalyta är inte medräknat i detta nyckeltal.

### Skuldsättning kr/kvm upplåten med bostadsrätt:

Beräknas på totala räntebärande skulder (banklån och ev andra skulder som medför räntekostnader) per kvadratmeter för ytan som är upplåten med bostadsrätt.

### Räntekänslighet:

Beräknas på totala räntebärande skulder (banklån och ev andra skulder som medför räntekostnader) delat med totala årsavgifter (inklusive övriga avgifter som normalt ingår i årsavgiften) delat med 100. Visar på hur en procentenhet förändring av räntan kan påverka årsavgifter, om allt annat lika.

## Förändringar i eget kapital

Eget kapital i kr	Bundet		Fritt	
	Medlems- insatser	Underhållsfond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets början	673 685	3 659 442	7 183 696	-1 580 334
Disposition enl. årsstämmobeslut			-1 580 334	1 580 334
Reservering underhållsfond		299 000	-299 000	
Ianspråktagande av underhållsfond		-552 744	552 744	
Årets resultat				-937 566
<b>Vid årets slut</b>	<b>673 685</b>	<b>3 405 698</b>	<b>5 857 106</b>	<b>-937 566</b>

## Resultatdisposition

Till årsstämmans förfogande finns följande medel i kr

Balanserat resultat	5 603 362
Årets resultat	-937 566
Årets fondreservering enligt stadgarna	-299 000
Årets ianspråktagande av underhållsfond	552 744
<b>Summa</b>	<b>4 919 540</b>

Styrelsen föreslår följande disposition till årsstämman:

Att balansera i ny räkning i kr

**4 919 540**

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



# Resultaträkning

Belopp i kr		2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
<b>Rörelseintäkter m.m.</b>			
Nettoomsättning	Not 2	9 524 704	9 225 301
Övriga rörelseintäkter	Not 3	18 129	38 183
<b>Summa</b>		<b>9 542 833</b>	<b>9 263 484</b>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Driftskostnader	Not 4	-6 640 959	-7 698 901
Övriga externa kostnader	Not 5	-1 674 515	-1 164 790
Personalkostnader	Not 6	-442 689	-423 847
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	Not 7	-1 204 067	-1 054 130
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-9 962 229</b>	<b>-10 341 669</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>-419 397</b>	<b>-1 078 185</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 8	41 693	113 601
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 9	-559 862	-615 750
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-518 169</b>	<b>-502 149</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>-937 566</b>	<b>-1 580 334</b>
<b>Årets resultat</b>		<b>-937 566</b>	<b>-1 580 334</b>



# Balansräkning

Belopp i kr		2025-12-31	2024-12-31
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<b>Materiella anläggningstillgångar</b>			
Byggnader och mark	Not 10	27 554 511	26 455 488
Inventarier, verktyg och installationer	Not 11	778 494	269 107
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<b>28 333 005</b>	<b>26 724 595</b>
<b>Finansiella anläggningstillgångar</b>			
Andra långfristiga fordringar	Not 12	700	700
<b>Summa finansiella anläggningstillgångar</b>		<b>700</b>	<b>700</b>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>28 333 705</b>	<b>26 725 295</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<b>Kortfristiga fordringar</b>			
Kund-, avgifts- och hyresfordringar	Not 13	36 853	624 001
Övriga fordringar	Not 14	755 431	658 394
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 15	483 736	293 058
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>1 276 020</b>	<b>1 575 453</b>
<b>Kortfristiga placeringar</b>			
Övriga kortfristiga placeringar	Not 16	0	2 000 000
<b>Summa kortfristiga placeringar</b>		<b>0</b>	<b>2 000 000</b>
<b>Kassa och bank</b>			
Kassa och bank	Not 17	3 160 192	1 901 620
<b>Summa kassa och bank</b>		<b>3 160 192</b>	<b>1 901 620</b>
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>4 436 212</b>	<b>5 477 073</b>
<b>Summa tillgångar</b>		<b>32 769 917</b>	<b>32 202 369</b>



# Balansräkning

Belopp i kr	2025-12-31	2024-12-31	
<strong>EGET KAPITAL OCH SKULDER</strong>			
<strong>Eget kapital</strong>			
<strong>Bundet eget kapital</strong>			
Medlemsinsatser	673 685	673 685	
Fond för yttre underhåll	3 405 698	3 659 442	
<strong>Summa bundet eget kapital</strong>	<strong>4 079 383</strong>	<strong>4 333 127</strong>	
<strong>Fritt eget kapital</strong>			
Balanserat resultat	5 857 106	7 183 696	
Årets resultat	-937 566	-1 580 334	
<strong>Summa fritt eget kapital</strong>	<strong>4 919 540</strong>	<strong>5 603 362</strong>	
<strong>Summa eget kapital</strong>	<strong>8 998 923</strong>	<strong>9 936 489</strong>	
<strong>SKULDER</strong>			
<strong>Långfristiga skulder</strong>			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 18	21 193 133	14 512 857
<strong>Summa långfristiga skulder</strong>		<strong>21 193 133</strong>	<strong>14 512 857</strong>
<strong>Kortfristiga skulder</strong>			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 18	160 000	6 020 276
Leverantörsskulder	Not 19	860 881	609 747
Skatteskulder	Not 20	72 892	0
Övriga skulder	Not 21	136 984	104 704
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 22	1 347 105	1 018 295
<strong>Summa kortfristiga skulder</strong>		<strong>2 577 861</strong>	<strong>7 753 022</strong>
<strong>Summa eget kapital och skulder</strong>		<strong>32 769 917</strong>	<strong>32 202 369</strong>



# Kassaflödesanalys

Belopp i kr	2025/2025	2024/2024
<strong>DEN LÖPANDE VERKSAMHETEN</strong>		
Rörelseresultat	-419 397	-1 078 185
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar	1 204 067	1 054 130
	<b>784 670</b>	<b>-24 055</b>
Erhållen ränta	24 260	129 231
Erlagd ränta	-561 957	-603 711
<strong>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital</strong>	<b>246 974</b>	<b>-498 535</b>
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Rörelsefordringar (ökning -, minskning +)	316 866	-23 834
Rörelseskulder (ökning +, minskning -)	687 210	-273 591
<strong>Kassaflöde från den löpande verksamheten</strong>	<b>1 251 049</b>	<b>-795 960</b>
<strong>INVESTERINGSVERKSAMHETEN</strong>		
Investeringar i byggnader och mark	-2 188 516	0
Investeringar i inventarier	-623 960	0
<strong>Kassaflöde från investeringsverksamheten</strong>	<b>-2 812 477</b>	<b>0</b>
<strong>FINANSIERINGSVERKSAMHETEN</strong>		
Amortering av lån	-180 000	-131 486
Upptagna lån	1 000 000	93 019
<strong>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</strong>	<b>820 000</b>	<b>-38 467</b>
<strong>ÅRETS KASSAFLÖDE</strong>		
Årets kassaflöde	-741 428	-834 427
Likvida medel vid årets början	3 901 620	4 736 047
Likvida medel vid årets slut	3 160 192	3 901 620
Kassa och Bank BR	3 160 192	3 901 620

# Noter

## Not 1 Allmänna redovisningsprinciper

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3) samt BFNAR 2023:1.

### Redovisning av intäkter

Årsavgifter och hyror aviserar i förskott men redovisas så att endast den del som belöper på räkenskapsåret redovisas som intäkt. Ränta och utdelning redovisas som en intäkt när det är sannolikt att föreningen kommer att få de ekonomiska fördelar som är förknippade med transaktionen samt att inkomsten kan beräknas på ett tillförlitligt sätt.

### Skatter och avgifter

En bostadsrättsförening är i normalfallet inte föremål för inkomstbeskattning.

### Pågående ombyggnad

I förekommande fall redovisas ny-, till- eller ombyggnad som pågående i balansräkningen till dess att arbetena färdigställts.

### Värderingsprinciper m.m.

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

### Fordringar

Fordringar har efter individuell värdering upptagits till belopp varmed de beräknas inflyta.

### Avskrivningsprinciper för anläggningstillgångar

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

### Materiella anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas som tillgång i balansräkningen när det på basis av tillgänglig information är sannolikt att den framtida ekonomiska nyttan som är förknippad med innehavet tillfaller föreningen och att anskaffningsvärdet för tillgången kan beräknas på ett tillförlitligt sätt

### Avskrivningstider för anläggningstillgångar

Anläggningstillgångar	Avskrivningsprincip	Antal år
Byggnader	Linjär	25-120 år
Inventarier, maskiner och installationer	Linjär	5-15 år

Markvärdet är inte föremål för avskrivningar

Beloppen i årsredovisningen anges i hela kronor om inte annat anges.

## Not 2 Nettoomsättning

	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Årsavgifter, bostäder	6 955 608	6 886 716
Årsavgifter, lokaler	162 380	160 768
Hyror, lokaler	825 564	804 506
Hyror, garage	1 160 480	1 005 075
Hyror, p-platser	99 400	72 285
Hyror, övriga	181 083	266 749
Hyses- och avgiftsbortfall, lokaler	-3 016	-2 514
Hyses- och avgiftsbortfall, garage	-17 034	-18 468
Hyses- och avgiftsbortfall, p-platser	-2 134	-1 995
Hyses- och avgiftsbortfall, övrigt	0	8 751
Rabatter	-3 300	0
Elavgifter	119 880	-484
Debiterad fastighetsskatt-	2 028	1 690
Övriga avgifter	1 000	3 200
Övriga ersättningar	42 769	39 087
Rörelsens sidointäkter & korrigeringar	-4	-65

*I årsavgifter ingår värme, vatten, renhållning och kabeltv*

### Summa nettoomsättning

9 524 704

9 225 301

## Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Övriga rörelseintäkter	8 767	30 485
Försäkringsersättningar	9 362	7 698
<b>Summa övriga rörelseintäkter</b>	<b>18 129</b>	<b>38 183</b>



**Not 4 Driftskostnader**

	<b>2025-01-01</b>	<b>2024-01-01</b>
	<b>2025-12-31</b>	<b>2024-12-31</b>
Underhåll	-552 745	-753 585
Reparationer	-1 008 142	-1 577 965
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	-381 640	-308 136
Tomträttsavgäld	-530 466	-534 849
Försäkringspremier	-157 243	-152 692
Kabel- och digital-TV	-102 687	-103 501
Systematiskt brandskyddsarbete	-1 788	-33 007
Serviceavtal	-96 768	-53 775
Obligatoriska besiktningar	-40 047	-57 597
Snö- och halkbekämpning	-60 781	-53 424
Statuskontroll	-427	-70 159
Drift och förbrukning, övrigt	-6 283	-21 448
Förbrukningsinventarier	-101 173	-174 360
Fordons- och maskinkostnader	-5 523	-1 785
Vatten	-666 085	-602 749
Fastighetsel	-556 706	-516 447
Uppvärmning	-1 820 144	-1 648 050
Sophantering och återvinning	-153 697	-250 078
Förvaltningsarvode drift	-398 614	-785 295
<b>Summa driftskostnader</b>	<b>-6 640 959</b>	<b>-7 698 901</b>



## Not 5 Övriga externa kostnader

	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Förvaltningsarvode administration	-873 128	-864 713
IT-kostnader	-7 170	-2 094
Arvode, yrkesrevisorer	-22 466	-22 757
Övriga försäljningskostnader	-14 530	0
Övriga förvaltningskostnader	-91 978	-91 333
Kreditupplysningar	-6 154	-22 688
Pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter	-26 739	-26 072
Kontorsmateriel	-14 554	-15 244
Telefon och porto	-1 947	-429
Konstaterade förluster hyror/avgifter	-486 498	0
Medlems- och föreningsavgifter	-62 665	-62 665
Bankkostnader	-8 312	-7 200
Advokat och rättegångskostnader	-51 512	-42 631
Övriga externa kostnader	-6 862	-6 964
<b>Summa övriga externa kostnader</b>	<b>-1 674 515</b>	<b>-1 164 790</b>

## Not 6 Personalkostnader

	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Styrelsearvoden	-318 500	-296 049
Övriga ersättningar	-5 135	-1 338
Arvode till övriga förtroendevalda och uppdragstagare	-17 500	-18 750
Övriga kostnadsersättningar	-1 783	-1 200
Övriga personalkostnader	0	-21 716
Sociala kostnader	-99 771	-84 794
<b>Summa personalkostnader</b>	<b>-442 689</b>	<b>-423 847</b>

## Not 7 Av- och nedskrivningar av materiella-och immateriella anläggningstillgångar

	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Avskrivning Byggnader	-1 089 493	-1 001 953
Avskrivning Maskiner och inventarier	-52 178	-52 178
Avskrivning Installationer	-62 396	0
<b>Summa av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar</b>	<b>-1 204 067</b>	<b>-1 054 130</b>

**Not 8 Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter**

	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Ränteintäkter från bankkonton	32 542	53 809
Ränteintäkter från likviditetsplacering	0	45 963
Ränteintäkter från hyres/kundfordringar	1 079	813
Övriga ränteintäkter	8 071	13 015
<b>Summa övriga ränteintäkter och liknande resultatposter</b>	<b>41 693</b>	<b>113 601</b>

**Not 9 Räntekostnader och liknande resultatposter**

	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Räntekostnader för fastighetslån	-539 103	-615 750
Övriga räntekostnader	-7 104	0
Övriga finansiella kostnader	-13 655	0
<b>Summa räntekostnader och liknande resultatposter</b>	<b>-559 862</b>	<b>-615 750</b>

**Not 10 Byggnader och mark**

Anskaffningsvärden

	2025-12-31	2024-12-31
<b>Vid årets början</b>		
Byggnader	45 207 212	45 207 212
	<b>45 207 212</b>	<b>45 207 212</b>
<b>Årets anskaffningar</b>		
Byggnader	2 188 517	0
	<b>2 188 517</b>	<b>0</b>
<b>Summa anskaffningsvärde vid årets slut</b>	<b>47 395 729</b>	<b>45 207 212</b>
<b>Akkumulerade avskrivningar enligt plan</b>		
<b>Vid årets början</b>		
Byggnader	-18 751 723	-17 749 771
	<b>-18 751 723</b>	<b>-17 749 771</b>
<b>Årets avskrivningar</b>		
Årets avskrivning byggnader	-1 089 493	-1 001 952
	<b>-1 089 493</b>	<b>-1 001 952</b>
<b>Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut</b>	<b>-19 841 216</b>	<b>-18 751 723</b>
<b>Restvärde enligt plan vid årets slut</b>	<b>27 554 513</b>	<b>26 455 489</b>
<b>Varav</b>		
Byggnader	27 554 513	26 455 489

## Taxeringsvärden

Bostäder	123 000 000	109 000 000
Lokaler	14 028 000	7 993 000

<b>Totalt taxeringsvärde</b>	<b>137 028 000</b>	<b>116 993 000</b>
<i>varav byggnader</i>	<i>99 400 000</i>	<i>75 200 000</i>
<i>varav mark</i>	<i>37 628 000</i>	<i>41 793 000</i>

## Not 11 Inventarier, verktyg och installationer

### Anskaffningsvärden

	2025-12-31	2024-12-31
<b>Vid årets början</b>		
Maskiner och inventarier	473 388	473 388
	<b>473 388</b>	<b>473 388</b>
<b>Årets anskaffningar</b>		
Maskiner och inventarier		0
Installationer	623 961	
	<b>623 961</b>	<b>0</b>
<b>Summa anskaffningsvärde vid årets slut</b>	<b>1 097 349</b>	<b>473 388</b>
<b>Ackumulerade avskrivningar enligt plan</b>		
<b>Vid årets början</b>		
Maskiner och inventarier	-204 281	-152 103
	<b>-204 281</b>	<b>-152 103</b>
<b>Årets avskrivningar</b>		
Maskiner och inventarier	-52 178	-52 178
Installationer	-62 396	
	<b>-114 574</b>	<b>-52 178</b>
<b>Ackumulerade avskrivningar</b>		
Maskiner och inventarier	-318 855	-204 281
	<b>-318 855</b>	<b>-204 281</b>
<b>Restvärde enligt plan vid årets slut</b>	<b>778 494</b>	<b>269 107</b>
<b>Varav</b>		
Maskiner och inventarier	778 494	269 107

**Not 12 Andra långfristiga fordringar**

	2025-12-31	2024-12-31
Övriga finansiella instrument	700	700
<b>Summa andra långfristiga fordringar</b>	<b>700</b>	<b>700</b>

**Not 13 Kund- avgifts- och hyresfordringar**

	2025-12-31	2024-12-31
Avgifts- och hyresfordringar	-460	2 735
Kundfordringar	37 313	16 288
Osäker kundfordran består av en fordran på Telia för el att driva antennen mellan 2010-2021. Fordran är avskriven 2025 och har kvittats mot en tidigare faktura där föreningen erhöll 323 000 kr under räkenskapsåret 2023.	0	604 978
<b>Summa kund-, avgifts- och hyresfordringar</b>	<b>36 853</b>	<b>624 001</b>

**Not 14 Övriga fordringar**

	2025-12-31	2024-12-31
Skattefordringar	0	618
Skattekonto	755 431	657 776
<b>Summa övriga fordringar</b>	<b>755 431</b>	<b>658 394</b>

**Not 15 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter**

	2025-12-31	2024-12-31
Upplupna ränteintäkter	22 186	4 754
Förutbetalda försäkringspremier	158 069	157 243
Förutbetalda driftkostnader	1 497	0
Förutbetalt förvaltningsarvode	257 145	95 346
Förutbetald kabel-tv-avgift	23 819	22 859
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	21 020	12 857
<b>Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</b>	<b>483 736</b>	<b>293 058</b>

**Not 16 Övriga kortfristiga placeringar**

	2025-12-31	2024-12-31
Kortfristiga placeringar	0	2 000 000
<b>Summa övriga kortfristiga placeringar</b>	<b>0</b>	<b>2 000 000</b>

**Not 17 Kassa och bank**

	2025-12-31	2024-12-31
Bankmedel	1 134 064	1 118 954
Transaktionskonto	2 026 128	782 666
<b>Summa kassa och bank</b>	<b>3 160 192</b>	<b>1 901 620</b>

**Not 18 Övriga skulder till kreditinstitut**

	2025-12-31	2024-12-31
Inteckningslån	21 353 133	20 533 133
Nästa års amortering på långfristiga skulder till kreditinstitut	-160 000	-6 020 276
<b>Långfristig skuld vid årets slut</b>	<b>21 193 133</b>	<b>14 512 857</b>

Tabellen nedan anges i hela kronor.

Kreditgivare	Räntesats*	Villkorsändringsdag	Ing.skuld	Nya lån/ Omsatta lån	Årets amorteringar	Utg.skuld
STADSHYPOTEK	3,55%	2025-06-30	5 978 608,00	-5 978 608,00	0,00	0,00
STADSHYPOTEK	3,55%	2027-04-30	2 500 000,00	0,00	0,00	2 500 000,00
STADSHYPOTEK	2,51%	2027-06-01	0,00	6 978 608,00	20 000,00	6 958 608,00
STADSHYPOTEK	2,61%	2027-12-01	12 054 525,00	0,00	160 000,00	11 894 525,00
<b>Summa</b>			<b>20 533 133,00</b>	<b>1 000 000,00</b>	<b>180 000,00</b>	<b>21 353 133,00</b>

\*Senast kända räntesatser

Under nästa räkenskapsår ska föreningen amortera 160 000 kr varför den delen av skulden kan betraktas som kortfristig skuld. Beräknad amortering de närmaste fem åren är ca 160 000 kr årligen.

Inga lån förfaller under nästa räkenskapsår.

**Not 19 Leverantörsskulder**

	2025-12-31	2024-12-31
Leverantörsskulder	586 230	489 021
Ej reskontraförda leverantörsskulder	274 650	120 726
<b>Summa leverantörsskulder</b>	<b>860 881</b>	<b>609 747</b>

**Not 20 Skatteskulder**

	2025-12-31	2024-12-31
Skatteskulder	409 708	629 230
Debiterad preliminärskatt	-336 816	-629 230
<b>Summa skatteskulder</b>	<b>72 892</b>	<b>0</b>



**Not 21 Övriga skulder**

	2025-12-31	2024-12-31
Lån under betalning	88 375	34 647
Mottagna depositioner	28 658	28 658
Skuld för moms	1 874	14 687
Clearing	18 077	26 712
<b>Summa övriga skulder</b>	<b>136 984</b>	<b>104 704</b>

**Not 22 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter**

	2025-12-31	2024-12-31
Upplupna räntekostnader	33 267	35 362
Upplupna driftskostnader	14 899	33 690
Upplupna kostnader för reparationer och underhåll	34 685	0
Upplupna elkostnader	85 928	42 086
Upplupna vattenavgifter	54 808	49 133
Upplupna värmekostnader	237 821	231 539
Upplupna kostnader för renhållning	2 962	11 013
Upplupna revisionsarvoden	22 000	22 000
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	0	2 865
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	20 665	19 692
Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter	840 069	570 914
<b>Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</b>	<b>1 347 105</b>	<b>1 018 295</b>

**Not 23 Ställda säkerheter**

	2025-12-31	2024-12-31
Företagsinteckning	21 454 000	20 864 000

**Not 24 Eventualförpliktelser**

Föreningen har inte identifierat några eventualförpliktelser

**Not 25 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets utgång**

Sedan räkenskapsårets utgång har inga händelser, som i väsentlig grad påverkar föreningens ekonomiska ställning, inträffat.



## Styrelsens underskrifter

Årsredovisningens innehåll blev klart den 2026-03-30

Årsredovisningen undertecknas enligt digital signatur

---

Namnförtydligande, datum för undertecknande

Sead Halilovic,

---

Namnförtydligande, datum för undertecknande

Felicia Jacobsen,

---

Namnförtydligande, datum för undertecknande

Alicia Andersson,

---

Namnförtydligande, datum för undertecknande

Lejla Bahtanovic,

---

Namnförtydligande, datum för undertecknande

Pontus Zeithen,

---

Namnförtydligande, datum för undertecknande

Mira Dekanic,

---

Namnförtydligande, datum för undertecknande

Mohammed Daabas,

Vår revisionsberättelse har lämnats enligt digital signatur

---

Alexandra Ong  
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

---

Katarina Kopras  
Föreningsvald revisor

---

Irene Roth  
Föreningsvald revisor



---

# HSB BRF Torbjörn i Malmö

*Årsredovisningen är upprättad av styrelsen  
för HSB BRF Torbjörn i Malmö i samarbete  
med Riksbyggen*

Riksbyggen arbetar på uppdrag från bostadsrättsföreningar och fastighetsbolag med ekonomisk förvaltning, teknisk förvaltning, fastighetservice samt fastighetsutveckling.

Årsredovisningen är en handling som ger både långivare och köpare bra möjligheter att bedöma föreningens ekonomi. Spara därför alltid årsredovisningen.

FÖR MER INFORMATION:  
0771-860 860  
[www.riksbyggen.se](http://www.riksbyggen.se)



# Verifikat

Dokument-ID 09222115557574514761

## Dokument

### Årsredovisning efter revision

Huvuddokument

25 sidor

Startades 2026-04-02 18:48:54 CEST (+0200) av

Christoffer Werhof (CW)

Färdigställt 2026-04-09 16:57:35 CEST (+0200)

## Initierare

### Christoffer Werhof (CW)

Riksbyggen

christoffer.werhof@riksbyggen.se

## Signerare

### Alicia Andersson (AA)

HSB Brf Torbjörn

alicia.andersson84@gmail.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "ALICIA ANDERSSON"

Signerade 2026-04-02 19:45:27 CEST (+0200)

### Felicia Jacobsen (FJ)

HSB Brf Torbjörn

felicia.jacobsen1@gmail.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "FELICIA JACOBSEN"

Signerade 2026-04-08 20:40:32 CEST (+0200)

### Lejla Bahtanovic (LB)

HSB Brf Torbjörn

lejla.halsoakademin@gmail.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "LEJLA BAHTANOVIC"

Signerade 2026-04-05 20:56:41 CEST (+0200)

### Mira Dekanic (MD1)

HSB Brf Torbjörn

mira1deka@gmail.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "MIRA DEKANIC"

Signerade 2026-04-05 10:01:26 CEST (+0200)



# Verifikat

Dokument-ID 09222115557574514761

Mohammed Daabas (MD2)  
HSB Brf Torbjörn  
m\_daabas@hotmail.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var  
"MOHAMMED DAABAS"  
Signerade 2026-04-07 23:59:38 CEST (+0200)

Pontus Ziethén (PZ)  
HSB Brf Torbjörn  
gamern.z@hotmail.se



Namnet som returnerades från svenskt BankID var  
"Pontus Jonnie Ziethén"  
Signerade 2026-04-02 19:30:28 CEST (+0200)

Sead Halilovic (SH)  
HSB Brf Torbjörn  
halilovicsead@hotmail.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "SEAD  
HALILOVIC"  
Signerade 2026-04-07 09:40:00 CEST (+0200)

Katarina Kopras (KK)  
HSB Brf Torbjörn  
katarinakopras@hotmail.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var  
"KATARINA KOPRAS"  
Signerade 2026-04-08 20:54:31 CEST (+0200)

Irene Roth (IR)  
HSB Brf Torbjörn  
irene.i.roth@gmail.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var  
"IRENE ROTH"  
Signerade 2026-04-08 22:56:42 CEST (+0200)

Alexandra Ong (AO)  
Borevision  
alexandra.ong@borevision.se



Namnet som returnerades från svenskt BankID var  
"ALEXANDRA ONG"  
Signerade 2026-04-09 16:57:35 CEST (+0200)



# Verifikat

Dokument-ID 09222115557574514761

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 HSB Bostadsrättsförening Torbjörn i Malmö, org.nr. 746000-5387

## Rapport om årsredovisningen

### Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Bostadsrättsförening Torbjörn 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 revisionsred 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 revisorsred 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 revisionsred 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 revisionsred 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, förfälskning, 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 Torbjörn 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 fortlöpa 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. Vika 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

Alexandra Ong  
BoRevision i Sverige AB  
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Katarina Kopras  
Av föreningen vald revisor

Irene Roth  
Av föreningen vald revisor



# Verifikat

Dokument-ID 09222115557574515650

## Dokument

### Revisionsberättelse

Huvuddokument

2 sidor

Startades 2026-04-02 18:52:20 CEST (+0200) av

Christoffer Werhof (CW)

Färdigställt 2026-04-09 16:57:08 CEST (+0200)

## Initierare

### Christoffer Werhof (CW)

Riksbyggen

christoffer.werhof@riksbyggen.se

## Signerare

### Alexandra Ong (AO)

Borevision

alexandra.ong@borevision.se



Namnet som returnerades från svenskt BankID var  
"ALEXANDRA ONG"

Signerade 2026-04-09 16:57:08 CEST (+0200)

### Irene Roth (IR)

HSB Brf Torbjörn

irene.i.roth@gmail.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var  
"IRENE ROTH"

Signerade 2026-04-02 20:10:17 CEST (+0200)

### Katarina Kopras (KK)

HSB Brf Torbjörn

katarinakopras@hotmail.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var  
"KATARINA KOPRAS"

Signerade 2026-04-06 13:19:41 CEST (+0200)



# Verifikat

Dokument-ID 09222115557574515650

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>





---

# HSB BRF Torbjörn i Malmö

---

*Årsredovisningen är upprättad av styrelsen för HSB BRF Torbjörn i Malmö i samarbete med Riksbyggen*

Riksbyggen arbetar på uppdrag från bostadsrättsföreningar och fastighetsbolag med ekonomisk förvaltning, teknisk förvaltning, fastighetservice samt fastighetsutveckling.

Årsredovisningen är en handling som ger både långivare och köpare bra möjligheter att bedöma föreningens ekonomi. Spara därför alltid årsredovisningen.

FÖR MER INFORMATION:  
0771-860 860  
[www.riksbyggen.se](http://www.riksbyggen.se)



**Kandidater till Styrelsen till årsstämman 2026 är:**

Felicia Jacobsen  
Katarina Kopras  
Özlem Ahmodove

**Kvar i styrelsen på 1år till är:**

Alicia Andersson  
Pontus Zithén  
Lejla Bahtanovic

