



Årsredovisning 2025

HSB Bostadsrättsförening
Rönnstigen i Svedala

MEMLEM I HSB



HSB - där möjligheterna bor



Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Styrelsen för HSB Bostadsrättsförening Rönstigen i Svedala med säte i Svedala org.nr. 746000-4620 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2025

Allmänt om verksamheten

Föreningen är ett privatbostadsföretag (äkte 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 1958. Föreningens stadgar registrerades senast 2019-01-15.

Föreningen äger och förvaltar

Föreningen äger och förvaltar byggnaderna på fastigheten i Svedala kommun:

Fastighet	Förvärvsdatum	Nybyggnadsår byggnad
Svedala 34:1	1958-09-30	1959

Totalt 1 objekt

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Länsförsäkringar. I försäkringen ingår styrelseansvar. Hemförsäkring tecknas och bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna, kollektivt bostadsrättstillägg ingår i föreningens fastighetsförsäkring. Nuvarande försäkringsavtal gäller t.o.m. 2026-12-31.

Antal	Benämning	Total yta m ²
5	garageplatser	0
20	lägenheter (upplåtna med bostadsrätt)	1 675
Totalt 25 objekt		1 675

Föreningens lägenheter fördelas på: 10 st 3 rok, 10 st 4 rok.

Styrelsens sammansättning

Namn	Roll	Fr.o.m.
Bengt Arne Eriksson	Ordförande	2017-07-06
Hans Inge Ragna Mårtensson	Ledamot	2024-07-04
Annika Wictor Olsson	Ledamot	1996-07-19
Joachim Aglinger	Ledamot	2019-07-10

I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är Hans Mårtensson och Bengt Arne Eriksson.

Styrelsen har under året hållit 10 protokollförda styrelsemöten.



Firman tecknas två i förening av Bengt Arne Eriksson, Hans Inge Ragna Mårtensson, Annika Wictor Olsson och Joachim Aglinger.

Revisorer har varit: Hans Järvestam vald av föreningen, samt en av HSB Riksförbund utsedd revisor hos Borevision AB.

Valberedning har varit: Thomas Lindblad (sammankallande), vald vid föreningsstämman.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2025-05-11. På stämman deltog 13 röstberättigade medlemmar.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Årsavgiften förändrades fr.o.m. 2025-01-01 med +2%.

En förändring av årsavgiften med +3% 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.

Fastighetsbesiktning utförs löpande i enlighet med föreningens underhållsplan .

- Kollektiv bostadrättsförsäkring tecknad
- Sedan föreningen startade har följande större åtgärder genomförts:

Årtal	Åtgärd
2023	IMD El installerat Samtliga termostater till värmeelement bytts Ny energideklaration
2022	Byte kulvertledning för värme, varm- och kallvatten Installerat laddboxar för elbilar
2021	Beklädnad under fönsterparti vardagsrum
2020	Asfaltering Gång Cykelbana Rönnstigen 12 - 30. Ny LED belysning Cykelbana Rönnstigen 12 - 30. Plattsättning vid tvättstuga, ny tvättställning. Ny miljöstation.
2019	Installerat fjärrvärme med värmepump för varmvatten och värme.
2018	Tegelfasader renoverade, fogar omgjorda. Ny takpapp ytterföråd.
2015	Renoverat fasader ytterföråd.
2014	Tvättmaskin och torktumlare utbyta.
2012	Yttertak renoverade med nytt takpapp, plåtskoningar, hängrännor och stuprör. Takkonstruktion tilläggsisolerad.
2024	Solcellsanläggning installerad

Föreningen utför och planerar följande åtgärder under de närmaste 5 åren:

- Byta garageportar
- Byta stigare till elsystem.
- Underhåll avloppsledningar.

Medlemsinformation

Under året har 1 bostadsrätter överlåtits och 0 upplåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 29 och under året har det tillkommit 2 och avgått 1 medlemmar.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 30.

Flerårsöversikt

	2025	2024	2023	2022	2021
Sparande, kr/kvm	257	166	253	0	0
Skuldsättning, kr/kvm	1 989	2 090	1 888	2 224	2 336
Skuldsättning bostadsrättsyta, kr/kvm	1 989	2 090	1 888	0	0
Räntekänslighet, %	2	2	2	0	0
Energikostnad, kr/kvm	278	288	203	0	0
Årsavgifter, kr/kvm	917	870	812	758	743
Årsavgifter/totala intäkter, %	97	94	94	0	0
Totala intäkter, kr/kvm	941	921	861	0	0
Nettoomsättning, tkr	1 576	1 533	1 436	1 356	1 305
Resultat efter finansiella poster, tkr	274	134	229	317	382
Soliditet, %	41	38	38	33	28

Förändringar i eget kapital

	Belopp vid årets ingång	Disposition av föregående års resultat enligt stämmans beslut	Förändring under året*	Belopp vid årets utgång
Bundet eget kapital				
Inbetalade insatser, kr	54 150	0	0	54 150
Underhållsfond, kr	778 030	0	33 000	811 030
S:a bundet eget kapital, kr	832 180	0	33 000	865 180
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat, kr	1 384 307	133 863	-33 000	1 485 169
Årets resultat, kr	133 863	-133 863	274 039	274 039
S:a ansamlad vinst/förlust, kr	1 518 170	0	241 039	1 759 208
S:a eget kapital, kr	2 350 350	0	274 039	2 624 388

* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 33 000 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	1 518 170
Årets resultat, kr	274 039
Reservation till underhållsfond, kr	-33 000
Summa till föreningsstämmans förfogande, kr	1 759 209

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Balanseras i ny räkning, kr	1 759 209
------------------------------------	------------------

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	1 575 921	1 535 904
Övriga rörelseintäkter	Not 3	0	7 450
Summa Rörelseintäkter		1 575 921	1 543 354
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 4	-936 882	-1 079 376
Övriga externa kostnader	Not 5	-49 265	-49 880
Arvode	Not 6	-90 911	-85 386
Avskrivningar		-156 808	-144 328
Summa Rörelsekostnader		-1 233 865	-1 358 970
Rörelseresultat		342 056	184 385
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		6 621	4 747
Räntekostnader och liknande resultatposter		-74 638	-55 269
Summa Finansiella poster		-68 017	-50 522
Resultat efter finansiella poster		274 039	133 863
Resultat före skatt		274 039	133 863
Årets resultat		274 039	133 863

Balansräkning

2025-12-31 2024-12-31

Tillgångar

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och mark	Not 7	5 184 594	5 341 402
<i>Summa Materiella anläggningstillgångar</i>		5 184 594	5 341 402

Finansiella anläggningstillgångar

Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 8	700	700
<i>Summa Finansiella anläggningstillgångar</i>		700	700

Summa Anläggningstillgångar 5 185 294 5 342 102

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

Övriga kortfristiga fordringar	Not 9	663 280	560 731
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 10	60 809	59 569
<i>Summa Kortfristiga fordringar</i>		724 089	620 300

Kortfristiga placeringar

Övriga kortfristiga placeringar		450 000	250 000
<i>Summa Kortfristiga placeringar</i>		450 000	250 000

Summa Omsättningstillgångar 1 174 089 870 300

Summa Tillgångar 6 359 383 6 212 402

Balansräkning

2025-12-31

2024-12-31

Eget kapital och skulder

Eget kapital

Bundet eget kapital

Medlemsinsatser	54 150	54 150
Fond för yttre underhåll	811 030	778 030
Summa Bundet eget kapital	865 180	832 180

Fritt eget kapital

Balanserat resultat	1 485 169	1 384 307
Årets resultat	274 039	133 863
Summa Fritt eget kapital	1 759 209	1 518 169

Summa Eget kapital

2 624 389 **2 350 349**

Skulder

Långfristiga skulder

Långfristiga skulder till kreditinstitut	Not 11	1 481 250	2 143 750
Summa Långfristiga skulder		1 481 250	2 143 750

Kortfristiga skulder

Kortfristiga skulder till kreditinstitut		1 850 000	1 356 250
Leverantörsskulder		53 365	39 555
Skatteskulder		57 193	35 626
Övriga kortfristiga skulder		8 512	67 062
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 12	284 674	219 810
Summa Kortfristiga skulder		2 253 744	1 718 303

Summa Skulder

3 734 994 **3 862 053**

Summa Eget kapital och skulder

6 359 383 **6 212 402**

Kassaflödesanalys

	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Kassaflöde från den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	342 056	184 385
<i>Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet</i>		
Avskrivningar	156 808	144 328
<i>Summa Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet</i>	156 808	144 328
Erhållen ränta	6 318	4 631
Erlagd ränta	-75 047	-52 123
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	430 136	281 220
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning (-) /minskning (+) av rörelsefordringar	-68 324	-27 283
Ökning (+) /minskning (-) av rörelseskulder	109 067	-109 094
<i>Summa Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>	40 743	-136 378
Kassaflöde från den löpande verksamheten	470 878	144 843
Kassaflöde från investeringsverksamheten		
Förvärv/avyttring av materiella anläggningstillgångar	0	-374 405
Summa Kassaflöde från investeringsverksamheten	0	-374 405
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		
Ökning (+) /minskning (-) av skuld till kreditinstitut	-168 750	337 500
Summa Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-168 750	337 500
Årets kassaflöde	302 128	107 938
Likvida medel vid årets början	707 459	599 522
Likvida medel vid årets slut	1 009 588	707 459

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	0 tkr
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 möta 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	2024-01-01
		2025-12-31	2024-12-31
	<i>Bruttoomsättning</i>		
	Årsavgifter bostäder	1 394 304	1 366 980
	Årsavgift el IMD	93 845	90 429
	Årsavgift bredband/TV	47 760	47 760
	Hyror garage och parkeringsplatser	14 640	14 340
	El garage och p-plater	13 341	13 871
	Försäljning egenproducerad el, pantförskrivningsavgift och överlåtelseavgift	12 031	7 528
	Summa Bruttoomsättning	1 575 921	1 540 908
	Avsatt till inre fond	0	-5 004
	Summa	0	-5 004
	Summa Nettoomsättning	1 575 921	1 535 904

I föreningens årsavgifter ingår kostnader för värme, vatten, sophantering, bredband och upplåtelse av garageplats.

Not 3	Övriga rörelseintäkter	2025-01-01	2024-01-01
		2025-12-31	2024-12-31
	<i>Övriga rörelseintäkter</i>		
	Övriga intäkter	0	7 450
	Summa Övriga rörelseintäkter	0	7 450

Not 4	Driftskostnader	2025-01-01	2024-01-01
		2025-12-31	2024-12-31
	<i>Driftskostnader</i>		
	Fastighetsskötsel och förvaltning	-143 895	-135 316
	Snö och halk-bekämpning	-18 094	-15 820
	Reparationer	-4 066	-137 297
	Försäkringsskador	0	-13 662
	El	-98 992	-153 589
	Uppvärmning	-231 242	-197 369
	Vatten	-135 170	-131 954
	Sophämtning	-49 181	-45 589
	Fastighetsförsäkring	-25 233	-16 734
	Kabel-TV och bredband	-40 732	-41 771
	Fastighetsskatt och fastighetsavgift	-190 275	-190 275
	Summa Driftskostnader	-936 882	-1 079 376

Not 5	Övriga externa kostnader	2025-01-01	2024-01-01
		2025-12-31	2024-12-31
	<i>Övriga externa kostnader</i>		
	Administrationskostnader	-20 567	-14 469
	Extern revision	-16 750	-18 350
	Medlemsavgifter	-8 715	-8 715
	Föreningsverksamhet	-1 644	-4 684
	Övriga förvaltningskostnader	-1 589	-3 663
	<i>Summa Övriga externa kostnader</i>	-49 265	-49 880
Not 6	Arvode	2025-01-01	2024-01-01
		2025-12-31	2024-12-31
	<i>Arvode</i>		
	Arvode styrelse	-38 808	-37 818
	Övriga arvoden	-37 808	-34 712
	Sociala avgifter	-14 295	-12 856
	<i>Summa Arvode</i>	-90 911	-85 386

Not 7	Byggnader och mark	2025-12-31	2024-12-31
	<i>Akkumulerade anskaffningsvärden</i>		
	Ingående anskaffningsvärde byggnader	7 967 976	7 593 571
	Ingående anskaffningsvärde mark	80 000	80 000
	Årets investeringar	0	374 405
	Summa Akkumulerade anskaffningsvärden	8 047 976	8 047 976
	<i>Akkumulerade avskrivningar</i>		
	Ingående avskrivningar	-2 706 574	-2 562 246
	Årets avskrivningar	-156 808	-144 328
	Summa Akkumulerade avskrivningar	-2 863 382	-2 706 574
	Utgående redovisat värde	5 184 594	5 341 402
	<i>Taxeringsvärde</i>	<i>2025-12-31</i>	<i>2024-12-31</i>
	Taxeringsvärde byggnad - bostäder	11 870 000	11 870 000
	Taxeringsvärde byggnad - lokaler	0	0
	Taxeringsvärde mark - bostäder	13 500 000	13 500 000
	Taxeringsvärde mark - lokaler	0	0
	Summa	25 370 000	25 370 000
	<i>Ställda säkerheter</i>	<i>2025-12-31</i>	<i>2024-12-31</i>
	Fastighetsinteckning	4 875 000	4 875 000
	Varav i eget förvar	0	0
	Ställda säkerheter	4 875 000	4 875 000
Not 8	Andra långfristiga värdepappersinnehav	2025-12-31	2024-12-31
	<i>Andra långfristiga värdepappersinnehav</i>		
	HSB Malmö	500	500
	Fonus	200	200
	Summa Andra långfristiga värdepappersinnehav	700	700
Not 9	Övriga kortfristiga fordringar	2025-12-31	2024-12-31
	<i>Övriga fordringar</i>		
	Avräkningskonto HSB	559 588	457 459
	Skattekontot	103 692	36 305
	Summa Övriga fordringar	663 280	493 764

Not 10	Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	2025-12-31	2024-12-31
---------------	---	-------------------	-------------------

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

Förutbetald försäkring	25 358	25 233
Upplupen IMD-inäkt	28 912	30 575
Upplupna ränteintäkter	659	356
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	5 880	3 405
<i>Summa Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</i>	60 809	59 569

Not 11	Långfristiga skulder till kreditinstitut	2025-12-31
---------------	---	-------------------

<i>Låneinstitut</i>	<i>Räntesats</i>	<i>Konv.datum</i>	<i>Belopp</i>	<i>Nästa års amortering</i>
Stadshypotek AB	2,05%	2027-03-01	568 750	50 000
Stadshypotek AB	2,60%	2026-03-02	1 750 000	50 000
Swedbank Hypotek AB	1,72%	2029-06-20	1 012 500	50 000
			3 331 250	150 000

Långfristig del	1 481 250
Nästa års amortering av långfristig skuld	100 000
Lån som ska konverteras inom ett år	1 750 000
Kortfristig del	1 850 000
Nästa års amorteringar av lång- och kortfristig skuld	150 000
Amorteringar inom 2-5 år beräknas uppgå till	600 000
Skulder med bindningstid på över 5 år uppgår om 5 år till	0
Genomsnittsräntan vid årets utgång	2,24%
Finns swap-avtal	Nej

Om 5 år kommer den skulden till kreditgivaren uppgå till 2 581 250 kr.

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

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

Förutbetalda hyror och avgifter	134 976	86 472
Upplupen el, va och värmekostnader	74 067	73 256
Upplupna räntekostnader	5 578	5 987
Övriga upplupna kostnader	70 053	54 095
<i>Summa Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</i>	284 674	219 810

Styrelsen har godkänt årsredovisningen den 2026-03-26.

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.

Bengt Arne Eriksson
Ordförande

Hans Mårtensson

Annika Wictor Olsson

Joachim Aglinger

Vår revisionsberättelse har lämnats

Hans Järvestam
Av föreningen vald revisor

Thaha Osman
BoRevision
Av HSB riksförbund utsedd revisor

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i HSB Bostadsrättsförening Rönnstigen i Svedala, org.nr. 746000-4620

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Bostadsrättsförening Rönnstigen i Svedala 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 revisionsmed 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.

Den föreningsvalda revisorns ansvar

Jag har utfört en revision enligt bostadsrättslagen och tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar. Mitt 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 Rönnstigen i Svedala 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

Thaha Osman
BoRevision i Sverige AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Hans Järvestam
Av föreningen vald revisor



Årsredovisning 2025

Årsredovisning för 2025 avseende HSB Bostadsrättsförening Rönnstigen i Svedala signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

Bengt Arne Eriksson

Ordförande

E-signerade med BankID: 2026-03-26 kl. 16:35:49



Hans Inge Ragnar Mårtensson

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-03-26 kl. 16:49:21



Annika Wictor Olsson

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-03-26 kl. 16:03:39



Joachim Aglinger

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-03-26 kl. 18:34:16



Hans Järvestam

Revisor

E-signerade med BankID: 2026-03-27 kl. 10:34:46



Thaha Osman

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2026-03-29 kl. 17:36:45



Revisionsberättelse 2025

Revisionsberättelsen för 2025 avseende HSB Bostadsrättsförening Rönnstigen i Svedala signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

Hans Järvestam

Revisor

E-signerade med BankID: 2026-03-27 kl. 10:41:47



Thaha Osman

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2026-03-29 kl. 17:36:05



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 banktillgodohavanden.

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.