



Årsredovisning 2025

HSB Bostadsrättsförening
Castor i Svedala

MEMBER I HSB



HSB – där möjligheterna bor



Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Styrelsen för HSB Bostadsrättsförening Castor i Svedala med säte i Svedala org.nr. 746001-0387 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2025

Allmänt om verksamheten

Föreningen är ett privatbostadsföretag (äka 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 1974. Föreningens stadgar registrerades senast 2024-10-07.

Föreningen äger och förvaltar

Föreningen äger och förvaltar byggnaderna på fastigheterna i Svedala kommun:

Fastighet	Förvärvsdatum	Nybyggnadsår byggnad
Svedala 64:2	1974-10-15	1970
Svedala 64:3	1974-10-15	1970
Svedala 64:9	1974-10-15	1970

Totalt 3 objekt

Fastigheterna är fullvärdesförsäkrade 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. 2026-12-31.

Antal	Benämning	Total yta m ²
58	p-platser	0
21	garageplatser	262
96	lägenheter (upplåtna med bostadsrätt)	5 856
3	lokaler (hyresrätt)	80
1	förråd	0
Totalt 179 objekt		6 198

Föreningens lägenheter fördelas på: 24 st 1 rok, 48 st 2 rok, 24 st 3 rok.

Styrelsens sammansättning

Namn	Roll	Fr.o.m.
Thomas Sonesson	Ordförande	2024-06-12
Christina Bengtsson	Ledamot	2017-05-28
Eva Hallberg	Ledamot	2016-06-20
Louise Forsberg	Ledamot	2021-06-07
Camilla Andersson	Suppleant	2025-06-09
Sara Larsson	Suppleant	2025-06-09

I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är: Thomas Sonesson, Sara Larsson och Louise Forsberg (fyllnadsval).

Styrelsen har under året hållit 10 protokollförda styrelsemöten.

Firman tecknas två i förening av Christina Bengtsson, Eva Hallberg, Thomas Sonesson och Louise Forsberg.

Revisorer har varit: Jan-Olof Malmborn och Filippa Lundberg (suppleant) vald av föreningen, samt en av HSB Riksförbund utsedd revisor hos Borevision AB.

Valberedning har varit: Christin Gustavsson (sammanställande) och Ingegärd Persson, valda vid föreningsstämman.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2025-05-21. På stämman deltog 21 st varav 17 st röstberättigade medlemmar.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Årsavgiften förändrades fr.o.m. 2025-04-01 med +8%.

En förändring av årsavgiften med +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.

Senaste stadgeenliga fastighetsbesiktning utfördes i enlighet med föreningens underhållsplan den 2025-09-29.

IMD-el är installerat och börjar användas 2025. Homesolution utförde uppdraget.

Service av gymmet är gjort.

Service av tvättmaskiner samt torktumlare/rum är utfört.

Påbörjat arbetet med utbyte av garageportar.

Senaste åren föreningen har följande större åtgärder genomförts:

Årtal	Åtgärd
2017	Relining utförd
2017	Fjärrvärme installerades
2020	Totalrenovering av fasader innebärande: omfogning av tegel, södergavlarna omteglades, byte lägenhetsfönster, byte källarfönster, byte entrépartier, byte fasadbelysning
2020	Porttelefon och taggsystem installerades
2020	Underhållsspolning och filmning gjordes i alla lägenheter
2021	Bokning/informationstavlor installerades i varje trapp
2022	Rensning av ventilationerna utfördes
2023	Installation av dörrautomatik i samtliga trappentréer
2023	Utbyggnad av balkonger
2024	Byte av elmätare och installation av IMD, gemensamt elavtal till alla lägenhetsinnehavare.

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

Årtal	Åtgärd
2025	Byte av garageportarna samt nya cylindrar

Medlemsinformation

Under året har 8 bostadsrätter överlåtits och 0 upplåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 119 och under året har det tillkommit 10 och avgått 10 medlemmar.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 119.

Flerårsöversikt

	2025	2024	2023	2022	2021
Sparande, kr/kvm	119	97	131	161	145
Skuldsättning, kr/kvm	6 889	7 168	7 481	5 548	3 711
Skuldsättning bostadsrättsyta, kr/kvm	7 291	7 363	7 685	5 699	3 812
Räntekänslighet, %	7	8	9	7	5
Energikostnad, kr/kvm	373	322	274	252	254
Årsavgifter, kr/kvm	1 037	934	866	769	748
Årsavgifter/totala intäkter, %	97	98	94	99	97
Totala intäkter, kr/kvm	1 006	928	894	755	749
Nettoomsättning, tkr	6 184	5 540	5 196	4 514	4 289
Resultat efter finansiella poster, tkr	-807	-750	-746	-148	-445
Soliditet, %	7	9	9	14	20

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). El ingår inte i årsavgifterna.

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.

Upplysningar vid förlust

Årets negativa resultat beror främst på stora avskrivningskostnader som inte är likviditetspåverkande, höga räntekostnader samt ökade driftskostnader.

Föreningens kassaflöde från den löpande verksamheten är positivt med 342 766 kr. Föreningens sparande till det framtida underhållet uppgår till 119 kr/m².

För att möta det ökade drifts -och räntekostnader samt höja sparandet till det framtida underhållet har styrelsen beslutat om att höja föreningens avgifter inför 2026 med 6 %.

Förändringar i eget kapital

	Belopp vid årets ingång	Disposition av föregående års resultat enligt stämans beslut	Förändring under året*	Belopp vid årets utgång
Bundet eget kapital				
Inbetalade insatser, kr	545 000	0	0	545 000
Kapitaltillskott/extra insats, kr	0	0	0	0
Upplåtelseavgifter, kr	0	0	0	0
Uppskrivningsfond, kr	0	0	0	0
Underhållsfond, kr	3 192 057	0	75 200	3 267 257
S:a bundet eget kapital, kr	3 737 057	0	75 200	3 812 257
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat, kr	1 139 294	-749 654	-75 200	314 440
Årets resultat, kr	-749 654	749 654	-806 864	-806 864
S:a ansamlad vinst/förlust, kr	389 640	0	-882 064	-492 424
S:a eget kapital, kr	4 126 697	0	-806 864	3 319 833

* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 324 000 kr samt ianspråktagande skett med 248 800 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	389 640
Årets resultat, kr	-806 864
Reservation till underhållsfond, kr	-324 000
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	248 800
Summa till föreningsstämmans förfogande, kr	-492 424

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Balanseras i ny räkning, kr	-492 424
------------------------------------	-----------------

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	6 183 556	5 569 840
Övriga intäkter	Not 3	51 210	11 042
Summa Rörelseintäkter		6 234 766	5 580 882
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 4	-4 086 509	-3 398 156
Övriga kostnader	Not 5	-138 483	-160 998
Arvode och personalkostnader	Not 6	-273 348	-265 506
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-1 294 615	-1 271 863
Summa Rörelsekostnader		-5 792 955	-5 096 523
Rörelseresultat		441 811	484 359
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		12 225	29 855
Räntekostnader och liknande resultatposter		-1 260 900	-1 263 868
Summa Finansiella poster		-1 248 675	-1 234 013
Resultat efter finansiella poster		-806 864	-749 654
Resultat före skatt		-806 864	-749 654
Årets resultat		-806 864	-749 654

Balansräkning

2025-12-31 2024-12-31

Tillgångar

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och mark	Not 7	44 737 816	45 886 291
<i>Summa Materiella anläggningstillgångar</i>		44 737 816	45 886 291

Finansiella anläggningstillgångar

Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 8	500	500
<i>Summa Finansiella anläggningstillgångar</i>		500	500

Summa Anläggningstillgångar 44 738 316 45 886 791

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

Kundfordringar		29 667	4 843
Aktuell skattefordran		0	42 148
Övriga fordringar	Not 9	935 601	2 093 299
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 10	231 489	137 248
<i>Summa Kortfristiga fordringar</i>		1 196 756	2 277 538

Kortfristiga placeringar

Kortfristiga placeringar	Not 11	2 000 000	1 000 000
<i>Summa Kortfristiga placeringar</i>		2 000 000	1 000 000

Kassa och bank

Kassa och bank		14 919	6 010
<i>Summa Kassa och bank</i>		14 919	6 010

Summa Omsättningstillgångar 3 211 675 3 283 548

Summa Tillgångar 47 949 991 49 170 339

Balansräkning

2025-12-31 2024-12-31

Eget kapital och skulder

Eget kapital

Bundet eget kapital

Medlemsinsatser		545 000	545 000
Fond för yttre underhåll	Not 12	3 267 257	3 192 057
<i>Summa Bundet eget kapital</i>		3 812 257	3 737 057

Ansamlad förlust

Balanserat resultat		314 440	1 139 294
Årets resultat		-806 864	-749 654
<i>Summa Ansamlad förlust</i>		-492 424	389 640

Summa Eget kapital

3 319 832 **4 126 697**

Skulder

Långfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut	Not 13	40 237 500	21 820 000
<i>Summa Långfristiga skulder</i>		40 237 500	21 820 000

Kortfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut		2 460 000	21 300 000
Leverantörsskulder		249 729	310 076
Skatteskulder		20 383	15 007
Övriga kortfristiga skulder	Not 14	753 345	725 381
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 15	909 202	873 178
<i>Summa Kortfristiga skulder</i>		4 392 659	23 223 642

Summa Skulder

44 630 159 **45 043 642**

Summa Eget kapital och skulder

47 949 991 **49 170 339**

Kassaflödesanalys

	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Kassaflöde från den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	441 811	484 359
<i>Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet</i>		
Avskrivningar	1 294 615	1 271 863
<i>Summa Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet</i>	1 294 615	1 271 863
Erhållen ränta	16 102	23 741
Erlagd ränta	-1 297 740	-1 227 028
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	454 789	552 935
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning (-) /minskning (+) av rörelsefordringar	-160 051	12 877
Ökning (+) /minskning (-) av rörelseskulder	48 028	189 756
<i>Summa Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>	-112 023	202 633
Kassaflöde från den löpande verksamheten	342 766	755 568
Kassaflöde från investeringsverksamheten		
Förvärv/avyttring av materiella anläggningstillgångar	-146 140	-139 839
Summa Kassaflöde från investeringsverksamheten	-146 140	-139 839
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		
Ökning (+) /minskning (-) av skuld till kreditinstitut	-422 500	-1 885 000
Summa Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-422 500	-1 885 000
Årets kassaflöde	-225 874	-1 269 271
Likvida medel vid årets början	3 052 024	4 321 294
Likvida medel vid årets slut	2 826 150	3 052 024

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	878 088 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.

Not 2	Nettoomsättning	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
	<i>Bruttoomsättning</i>		
	Årsavgifter bostäder andelstalsfördelad	5 693 178	5 370 960
	Årsavgifter bostäder förbrukningsbaserad	282 225	0
	Årsavgifter bostäder informationsöverföring	95 616	95 616
	Hyror lokaler	73 308	73 308
	Hyror garage och parkeringsplatser	117 080	118 360
	Övriga primära intäkter	37 943	29 513
	<i>Summa Bruttoomsättning</i>	6 299 350	5 687 757
	Hysesbortfall	-17 958	-20 081
	Avsatt till inre fond	-97 836	-97 836
	<i>Summa</i>	-115 794	-117 917
	<i>Summa Nettoomsättning</i>	6 183 556	5 569 840

I årsavgifter ingår värme, vatten, bredband och el för gemensamma ytor.

Not 3	Övriga intäkter	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
	<i>Övriga intäkter</i>		
	Övriga intäkter	51 210	11 042
	<i>Summa Övriga intäkter</i>	51 210	11 042

Övriga intäkter avser fakturering av mast till Net4Mobility HB avseende år 2024 och 2025.

Not 4	Driftskostnader	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
	<i>Driftskostnader</i>		
	Fastighetsskötsel och förvaltning	-628 312	-612 933
	Snö och halk-bekämpning	-4 732	-13 386
	Reparationer	-232 622	-142 801
	Planerat underhåll	-248 800	-60 538
	Försäkringsskador	0	-13 376
	El	-467 858	-272 845
	Uppvärmning	-1 370 313	-1 208 846
	Vatten	-472 617	-453 758
	Sophämtning	-215 061	-204 756
	Fastighetsförsäkring	-110 877	-107 692
	Kabel-TV och bredband	-148 608	-144 174
	Fastighetsskatt och fastighetsavgift	-169 484	-160 680
	Övriga driftkostnader	-17 225	-2 371
	<i>Summa Driftskostnader</i>	-4 086 509	-3 398 156

Övriga driftskostnader avser brandskydd.

Not 5	Övriga kostnader	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
	<i>Övriga kostnader</i>		
	Administrationskostnader	-50 009	-31 805
	Extern revision	-14 000	-16 250
	Medlemsavgifter	-40 255	-40 255
	Föreningsverksamhet	-15 524	-12 258
	Övriga förvaltningskostnader	-18 695	-60 430
	<i>Summa Övriga kostnader</i>	-138 483	-160 998

Administrationskostnader avser kontorsmaterial, telefon, mobiltelefon, servicekostnader för fördelningsmätning, överlåtelseavgift och pantförskrivningsavgift. Övriga förvaltningskostnader avser Fastighets & Tyrgghetsjour.

Not 6	Arvode och personalkostnader	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
	<i>Arvode och personalkostnader</i>		
	Arvode styrelse	-135 240	-131 790
	Övriga arvoden	-88 788	-85 953
	Sociala avgifter	-49 320	-47 763
	<i>Summa Arvode och personalkostnader</i>	-273 348	-265 506
	Övriga arvoden avser arvode vicevärd, extra arvode förtroendevalda samt arvode valberedning.		
Not 7	Byggnader och mark	2025-12-31	2024-12-31
	<i>Ackumulerade anskaffningsvärden</i>		
	Ingående anskaffningsvärde byggnader	56 044 570	55 884 668
	Ingående anskaffningsvärde mark	204 600	204 600
	Ingående anskaffningsvärde markanläggningar	1 000 000	1 000 000
	Årets investeringar	146 140	159 902
	<i>Summa Ackumulerade anskaffningsvärden</i>	57 395 310	57 249 170
	<i>Ackumulerade avskrivningar</i>		
	Ingående avskrivningar	-11 362 879	-10 091 016
	Årets avskrivningar	-1 294 615	-1 271 863
	<i>Summa Ackumulerade avskrivningar</i>	-12 657 494	-11 362 879
	<i>Ackumulerade nedskrivningar/avskrivning över plan</i>		
	Ingående nedskrivningar	0	0
	<i>Summa Ackumulerade nedskrivningar/avskrivning över plan</i>	0	0
	<i>Utgående redovisat värde</i>	44 737 816	45 886 291
	<i>Taxeringsvärde</i>	<i>2025-12-31</i>	<i>2024-12-31</i>
	Taxeringsvärde byggnad - bostäder	54 400 000	49 800 000
	Taxeringsvärde byggnad - lokaler	398 000	420 000
	Taxeringsvärde mark - bostäder	16 004 000	17 568 000
	Taxeringsvärde mark - lokaler	0	0
	<i>Summa</i>	70 802 000	67 788 000
	<i>Ställda säkerheter</i>	<i>2025-12-31</i>	<i>2024-12-31</i>
	Fastighetsinteckning	46 665 000	46 665 000
	Varav i eget förvar	0	0
	<i>Ställda säkerheter</i>	46 665 000	46 665 000

Not 8 Andra långfristiga värdepappersinnehav **2025-12-31** **2024-12-31***Andra långfristiga värdepappersinnehav*

Ingående värde andel i HSB	500	500
<i>Summa Andra långfristiga värdepappersinnehav</i>	500	500

Not 9 Övriga fordringar **2025-12-31** **2024-12-31***Övriga fordringar*

Avräkningskonto HSB	811 231	2 046 014
Övriga fordringar	124 370	45 113
<i>Summa Övriga fordringar</i>	935 601	2 091 127

Övriga fordringar avser skattekonto och momsredovisningskonto.

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

Upplupna ränteintäkter	2 236	6 114
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	229 253	131 134
<i>Summa Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</i>	231 489	137 248

Förutbetalda kostnader avser finansstöd, försäkring, tv och bredband.

Not 11 Kortfristiga placeringar **2025-12-31** **2024-12-31***Kortfristiga placeringar*

Placeringar HSB	2 000 000	1 000 000
<i>Summa Kortfristiga placeringar</i>	2 000 000	1 000 000

Not 12 Fond för yttre underhåll **2025-12-31** **2024-12-31***Fond för yttre underhåll*

Fond för yttre underhåll	3 267 257	3 192 057
<i>Summa Fond för yttre underhåll</i>	3 267 257	3 192 057

Avsättning till fond för yttre underhåll +324 000kr. Ianspråktagande från fond för yttre underhåll -248 800kr.

Not 13 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	1,18%	2026-12-01	2 000 000	150 000
SBAB Bank AB	1,1%	2027-05-10	8 000 000	0
SBAB Bank AB	3,11%	2030-11-22	11 805 000	120 000
SBAB Bank AB	3,7%	2030-02-08	11 820 000	60 000
SBAB Bank AB	2,75%	2028-05-11	9 072 500	130 000
			42 697 500	460 000

Långfristig del	40 387 500
Nästa års amortering av långfristig skuld	310 000
Lån som ska konverteras inom ett år	2 000 000
Kortfristig del	2 310 000
Nästa års amorteringar av lång- och kortfristig skuld	460 000
Amorteringar inom 2-5 år beräknas uppgå till	1 840 000
Skulder med bindningstid på över 5 år uppgår om 5 år till	0
Genomsnittsräntan vid årets utgång	2,73%
Finns swap-avtal	Nej

2 000 000 kr av föreningens fastighetslån har formellt en löptid på mindre än 12 månader och redovisas därför som kortfristiga. Amorteringen för kommande räkenskapsår beräknas till 460 000 kr. Om fem år beräknas skulden till kreditgivare uppgå till 40 397 500 kr.

Not 14 Övriga kortfristiga skulder 2025-12-31 2024-12-31

<i>Övriga skulder</i>		
Inre fond	753 345	723 209
Övriga kortfristiga skulder	0	2 172
<i>Summa Övriga skulder</i>	753 345	725 381

Not 15 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter 2025-12-31 2024-12-31

<i>Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</i>		
Förutbetalda hyror och avgifter	565 022	504 065
Upplupna räntekostnader	0	36 840
Övriga upplupna kostnader	344 180	332 273
<i>Summa Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</i>	909 202	873 178

Övriga upplupna kostnader avser el, vatten, värme, revisionskostnad, löpande underhåll, styrelsemöte och telefon.

Styrelsen godkände årsredovisningens innehåll den X februari 202X.

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.

Thomas Sonesson
Ordförande

Christina Bengtsson
Ledamot

Louise Forsberg
Ledamot

Eva Hallberg
Ledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats

Filippa Lundberg
Av föreningen vald revisor

Jan-Olof Malmborn
Av föreningen vald revisor

Morgan Nilsson
BoRevision
Av HSB riksförbund utsedd revisor

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.