



Årsredovisning 2025

HSB Bostadsrättsförening
Capella i Svedala

MEDLEM I HSB



HSB – där möjligheterna bor



Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Styrelsen för HSB Bostadsrättsförening Capella i Svedala med säte i Svedala org.nr. 746000-4794 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 1974. Föreningens stadgar 2023 registrerades senast 2025-05-21.

Föreningen äger och förvaltar

Föreningen äger och förvaltar byggnaderna på fastigheten i Svedala kommun:

Fastighet	Förvärvsdatum	Nybyggnadsår byggnad
Svedala 4:12	1974-09-27	1953
Totalt 1 objekt		

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

Antal	Benämning	Total yta m ²
4	lokaler (hyresrätt)	193
1	förråd	15
4	garageplatser	0
16	p-platser	0
48	lägenheter (upplåtna med bostadsrätt)	2 310
Totalt 73 objekt		2 518

Föreningens lägenheter fördelas på: 18 st 1 rok, 30 st 2 rok.

Styrelsens sammansättning

Namn	Roll	Fr.o.m.	T.o.m.
Therese Svensson	Ordförande	2019-06-23	
Eva Hallberg	Ledamot	2016-06-20	
Robin Serruys	Ledamot	2025-06-22	
Malin Holmdal	Ledamot	2020-08-27	2025-06-22
Mirnes Dizdar	Ledamot	2024-06-10	
Emil Wihlborg	Ledamot	2023-09-14	

I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är: Therese Svensson, Robin Serruys-

Styrelsen har under året hållit 9 protokollförda styrelsemöten.

Firman tecknas två i förening av Therese Svensson, Robin Serruys, Malin Holmdal, Mirnes Dizdar och Emil Wihlborg.

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

Valberedning har varit: Therese Svensson (sammankallande) och Alvin Börje Nilsson, valda vid föreningsstämman.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2025-05-19. På stämman deltog 11 varav 10 röstberättigade medlemmar.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Årsavgiften förändrades fr.o.m. 2025-04-01 med +5%.

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 2025-09-26.

Sedan föreningen startade har följande större åtgärder genomförts:

- 2024 -Dränering och tilläggsisolering runt husens grunder utfört av mark och Miljö.
- 2024 - Seperation av dagvatten och spillvatten utfört av Mark och Miljö
- 2024 - Relining av bottenplattans avloppsystem, utfördes av Pipe relining Syd.
 - Branskyddsarbete utfört av Presto.
 - Byggt ny sopstation, utfört av SAGS Produktion.
 - Nya fönster i båda fastgheterna, utfört av BHK - teknik.
 - Installerat fjärrvärme
 - Installerat säkerhetsdörrar i lägenheter och lokaler.
 - Nytt låssystem utfört av safeteam
 - Dränering kortsida Hantverkaregatan, isodrän och öppen pump. Utfört av PVS, kostnad 112 500.
- 2025 -2 nya tvättmaskiner.

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

I nuläget inga större åtgärder inplanerade.

Medlemsinformation

Under året har 2 bostadsrätter överlåtits och 0 upplåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 49 och under året har det tillkommit 2 och avgått 2 medlemmar.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 49.

Anledningen till att medlemsantalet överstiger antalet bostadsrätter i föreningen är att mer än en medlem kan bo i samma lägenhet. HSB Malmö innehar även ett medlemskap i föreningen. Dock skall noteras att vid stämman har en bostadsrätt en röst oavsett antalet innehavare.

Flerårsöversikt

	2025	2024	2023	2022	2021
Sparande, kr/kvm	214	171	199	272	313
Skuldsättning, kr/kvm	4 222	4 273	3 741	3 781	3 812
Skuldsättning bostadsrättsyta, kr/kvm	4 574	4 631	4 024	4 068	4 101
Räntekänslighet, %	4	5	4	4	4
Energikostnad, kr/kvm	305	313	276	229	215
Årsavgifter, kr/kvm	1 043	998	969	934	925
Årsavgifter/totala intäkter, %	96	95	95	92	96
Totala intäkter, kr/kvm	1 001	966	945	44	895
Nettoomsättning, tkr	2 506	2 390	2 320	2 236	2 214
Resultat efter finansiella poster, tkr	-130	-62	158	265	423
Soliditet, %	35	33	38	38	36

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.

Upplysningar vid förlust

Årets negativa resultat beror främst på stora avskrivningskostnader som inte är likviditetspåverkande.

Föreningens kassaflöde från den löpande verksamheten är positivt vid årets slut med 348 168 kr. Föreningens sparande till det framtida underhållet uppgår till 214 kr/m².

För att stärka föreningens långsiktiga ekonomi har styrelsen beslutat om en höjning av årsavgifterna med 4 procent från och med april 2026.

Styrelsen bedömer att årets resultat inte påverkar föreningens förmåga att möta sina framtida ekonomiska åtaganden.

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	63 360	0	0	63 360
Kapitaltillskott/extra insats, kr	0	0	0	0
Upplåtelseavgifter, kr	0	0	0	0
Uppskrivningsfond, kr	0	0	0	0
Underhållsfond, kr	2 564 831	0	-149 776	2 415 055
S:a bundet eget kapital, kr	2 628 191	0	-149 776	2 478 415
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat, kr	3 510 477	-62 079	149 776	3 598 174
Årets resultat, kr	-62 079	62 079	-130 367	-130 367
S:a ansamlad vinst/förlust, kr	3 448 398	0	19 409	3 467 807
S:a eget kapital, kr	6 076 589	0	-130 367	5 946 222

* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 30 000 kr samt ianspråktagande skett med 179 776 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	3 448 398
Årets resultat, kr	-130 367
Reservation till underhållsfond, kr	-30 000
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	179 776
Summa till föreningsstämmans förfogande, kr	3 467 807

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Styrelsens förslag gällande extra reservation till underhållsfond, kr	-0
Balanseras i ny räkning, kr	3 467 807

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

Resultaträkning		2025-01-01	2024-01-01
		2025-12-31	2024-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	Not 2	2 505 623	2 397 882
Övriga rörelseintäkter	Not 3	0	19 138
Summa Rörelseintäkter		2 505 623	2 417 020
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 4	-1 690 989	-1 700 092
Övriga externa kostnader	Not 5	-68 206	-61 735
Arvode och andra ersättningar	Not 6	-113 271	-112 389
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		-486 874	-375 308
Summa Rörelsekostnader		-2 359 340	-2 249 525
Rörelseresultat		146 283	167 495
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		12 446	51 309
Räntekostnader och liknande resultatposter		-289 097	-280 883
Summa Finansiella poster		-276 651	-229 574
Resultat efter finansiella poster		-130 367	-62 079
Resultat före skatt		-130 367	-62 079
Årets resultat		-130 367	-62 079

Balansräkning

2025-12-312024-12-31

Tillgångar

Anläggningstillgångar

<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	Not 7	15 706 001	16 146 063
<i>Summa Materiella anläggningstillgångar</i>		15 706 001	16 146 063
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andelar i HSB		500	500
<i>Summa Finansiella anläggningstillgångar</i>		500	500
Summa Anläggningstillgångar		15 706 501	16 146 563

Omsättningstillgångar

<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Aktuell skattefordran		0	1 698
Övriga kortfristiga fordringar		822 776	1 710 209
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 8	84 911	61 275
<i>Summa Kortfristiga fordringar</i>		907 686	1 773 182
<i>Kortfristiga placeringar</i>			
Övriga kortfristiga placeringar	Not 9	500 000	500 000
<i>Summa Kortfristiga placeringar</i>		500 000	500 000
Summa Omsättningstillgångar		1 407 686	2 273 182
Summa Tillgångar		17 114 187	18 419 744

Balansräkning

2025-12-312024-12-31

Eget kapital och skulder

Eget kapital

<i>Bundet eget kapital</i>		
Medlemsinsatser	63 360	63 360
Fond för yttre underhåll	2 415 055	2 564 831
Summa Bundet eget kapital	2 478 415	2 628 191
<i>Fritt eget kapital</i>		
Balanserat resultat	3 598 174	3 510 477
Årets resultat	-130 367	-62 079
Summa Fritt eget kapital	3 467 807	3 448 398
Summa Eget kapital	5 946 222	6 076 589

Skulder

<i>Långfristiga skulder</i>		
Övriga långfristiga skulder till kreditinstitut	Not 10	6 616 5003 920 000
Summa Långfristiga skulder		6 616 5003 920 000
<i>Kortfristiga skulder</i>		
Övriga kortfristiga skulder till kreditinstitut		3 950 0006 776 500
Leverantörsskulder		149 158840 116
Skatteskulder		12 6696 629
Övriga kortfristiga skulder		58 73760 413
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 11	380 902739 498
Summa Kortfristiga skulder		4 551 4658 423 156
Summa Skulder		11 167 96512 343 156
Summa Eget kapital och skulder		17 114 18718 419 744

Kassaflödesanalys

2025-01-01
2025-12-31

2024-01-01
2024-12-31

Kassaflöde från den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	146 283	167 495
<i>Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet</i>		
Avskrivningar	486 874	375 308
<i>Summa Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet</i>	486 874	375 308
Erhållen ränta	12 636	54 256
Erlagd ränta	-297 626	-281 235
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	348 168	315 824
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning (-) /minskning (+) av rörelsefordringar	-24 267	21 460
Ökning (+) /minskning (-) av rörelseskulder	-1 036 661	1 128 437
<i>Summa Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>	-1 060 927	1 149 897
Kassaflöde från den löpande verksamheten	-712 760	1 465 721
Kassaflöde från investeringsverksamheten		
Förvärv/avyttring av materiella anläggningstillgångar	-46 812	-4 726 306
Summa Kassaflöde från investeringsverksamheten	-46 812	-4 726 306
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		
Ökning (+) /minskning (-) av skuld till kreditinstitut	-130 000	1 400 000
Summa Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-130 000	1 400 000
Årets kassaflöde	-889 572	-1 860 585
Likvida medel vid årets början	2 173 631	4 034 215
Likvida medel vid årets slut	1 284 059	2 173 631

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.

Not 2	Nettoomsättning	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
	<i>Nettoomsättning</i>		
	Årsavgifter bostäder*	2 410 014	2 306 001
	Hyror lokaler	64 236	63 792
	Hyror garage och parkeringsplatser	24 744	24 744
	Bredband till lokal	1 100	0
	Hyror förråd	6 000	6 000
	Övriga primära intäkter	10 109	7 593
	<i>Summa Nettoomsättning</i>	2 516 203	2 408 130
	hyresbortfall förråd och lokal	-10 580	-10 248
	<i>Summa</i>	-10 580	-10 248
	<i>Summa Nettoomsättning</i>	2 505 623	2 397 882

* I föreningens årsavgifter ingår el, vatten, värme, sophantering, abonnemang för tv, bredband och upplåtelse av p-plats.

Not 3	Övriga rörelseintäkter	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
	<i>Övriga rörelseintäkter</i>		
	Övriga sekundära intäkter	0	19 138
	<i>Summa Övriga rörelseintäkter</i>	0	19 138

Not 4	Driftskostnader	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
	<i>Driftskostnader</i>		
	Fastighetsskötsel och förvaltning	-320 616	-323 006
	Snö och halk-bekämpning	0	-12 765
	Reparationer	-37 385	-40 809
	Planerat underhåll	-179 776	-115 721
	Försäkringsskador	-19 662	-89 933
	El	-104 636	-102 519
	Uppvärmning	-519 724	-468 726
	Vatten	-138 604	-212 696
	Sophämtning	-118 508	-78 308
	Fastighetsförsäkring	-49 975	-48 539
	Kabel-TV och bredband	-86 573	-100 488
	Fastighetsskatt och fastighetsavgift	-87 590	-77 850
	Övriga driftkostnader	-27 941	-28 732
	<i>Summa Driftskostnader</i>	-1 690 989	-1 700 092
Not 5	Övriga externa kostnader	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
	<i>Övriga externa kostnader</i>		
	Administrationskostnader	-17 028	-16 142
	Extern revision	-17 750	-15 250
	Medlemsavgifter	-20 335	-20 335
	Föreningsverksamhet	-2 247	-1 437
	Övriga förvaltningskostnader	-10 845	-8 571
	<i>Summa Övriga externa kostnader</i>	-68 206	-61 735
Not 6	Arvode och andra ersättningar	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
	<i>Arvode och andra ersättningar</i>		
	Arvode styrelse	-83 780	-81 680
	Revisionsarvode	-2 410	0
	Övriga arvoden	0	-4 126
	Sociala avgifter	-27 081	-26 583
	<i>Summa Arvode och andra ersättningar</i>	-113 271	-112 389

Not 7	Byggnader och mark	2025-12-31	2024-12-31
	<i>Ackumulerade anskaffningsvärden</i>		
	Ingående anskaffningsvärde byggnader	19 850 918	18 028 325
	Ingående anskaffningsvärde mark	149 050	149 050
	Ingående anskaffningsvärde markanläggningar	3 217 176	0
	Årets investeringar*	46 812	5 039 769
	<i>Summa Ackumulerade anskaffningsvärden</i>	23 263 956	23 217 144
	<i>Ackumulerade avskrivningar</i>		
	Ingående avskrivningar	-7 071 081	-6 695 772
	Årets avskrivningar	-486 874	-375 308
	<i>Summa Ackumulerade avskrivningar</i>	-7 557 955	-7 071 081
	<i>Utgående redovisat värde</i>	15 706 001	16 146 063
	<i>Taxeringsvärde</i>	<i>2025-12-31</i>	<i>2024-12-31</i>
	Taxeringsvärde byggnad - bostäder	20 600 000	18 200 000
	Taxeringsvärde byggnad - lokaler	719 000	285 000
	Taxeringsvärde mark - bostäder	6 200 000	6 800 000
	Taxeringsvärde mark - lokaler	0	0
	<i>Summa</i>	27 519 000	25 285 000
	<i>Ställda säkerheter</i>	<i>2025-12-31</i>	<i>2024-12-31</i>
	Fastighetsinteckning	10 907 100	10 907 100
	Varav i eget förvar	0	0
	<i>Ställda säkerheter</i>	10 907 100	10 907 100
	*Tilläggsaktivering dagvatten dränering		
Not 8	Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	2025-12-31	2024-12-31
	<i>Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</i>		
	Upplupna ränteintäkter	316	506
	Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	84 595	60 769
	<i>Summa Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</i>	84 911	61 275
Not 9	Övriga kortfristiga placeringar	2025-12-31	2024-12-31
	<i>Övriga kortfristiga placeringar</i>		
	Placeringar HSB	500 000	500 000
	<i>Summa Övriga kortfristiga placeringar</i>	500 000	500 000

Not 10 Övriga 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>
Handelsbanken	2,61%	2027-06-30	6 646 500	30 000
Handelsbanken	2,82%	2026-12-01	1 470 000	30 000
Swedbank Hypotek AB	1,38%	2026-10-23	2 450 000	70 000
			10 566 500	130 000

Långfristig del	6 616 500
Nästa års amortering av långfristig skuld	30 000
Lån som ska konverteras inom ett år	3 920 000
Kortfristig del	3 950 000
Nästa års amorteringar av lång- och kortfristig skuld	130 000
Amorteringar inom 2-5 år beräknas uppgå till	520 000
Skulder med bindningstid på över 5 år uppgår om 5 år till	0
Genomsnittsräntan vid årets utgång	2,35%
Finns swap-avtal	Nej

Not 11 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

2025-12-31

2024-12-31

<i>Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</i>		
Förutbetalda hyror och avgifter	218 516	189 844
Upplupna räntekostnader	38 284	46 813
Övriga upplupna kostnader	124 102	502 841
<i>Summa Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</i>	380 902	739 498

Styrelsen har godkänt årsredovisningen den 20 april 2026.

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.

Therese Svensson
Ordförande

Mirnes Dizdar

Eva Hallberg

Emil Wihlborg

Robin Serruys

Vår revisionsberättelse har lämnats

Susanne Eklund
Av föreningen vald revisor

Afrodita Cristea
BoRevision
Av HSB riksförbund utsedd revisor

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i HSB Bostadsrättsförening Capella i Svedala, org.nr. 746000-4794

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Bostadsrättsförening Capella 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 revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

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

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

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

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 Capella 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.

Svedala

Digitalt signerad av

Afrodita Cristea
BoRevision i Sverige AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Susanne Eklund
Av föreningen vald revisor



Årsredovisning 2025

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

Therese Svensson

Ordförande

E-signerade med BankID: 2026-04-23 kl. 15:23:17



Mirnes Dizdar

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-04-21 kl. 22:36:56



Eva Hallberg

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-04-22 kl. 07:36:28



Emil Wihlborg

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-04-22 kl. 22:03:18



Robin Serruys

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-04-23 kl. 15:12:39



Susanne Eklund

Revisor

E-signerade med BankID: 2026-04-24 kl. 18:33:59



Afrodita Cristea

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2026-04-25 kl. 10:25:23



Revisionsberättelse 2025

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

Susanne Eklund

Revisor

E-signerade med BankID: 2026-04-24 kl. 18:32:08



Afrodita Cristea

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2026-04-25 kl. 10:24:07



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. Fondbeholdningen 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.