



Årsredovisning 2025

HSB Bostadsrättsförening
Västergård i Svedala

MEDLEM I HSB



HSB – där möjligheterna bor



Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Styrelsen för HSB Bostadsrättsförening Västergård i Svedala med säte i Svedala org.nr. 746000-4828 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 1945. Föreningens stadgar registrerades senast 2025-06-16.

Föreningen äger och förvaltar

Föreningen äger och förvaltar byggnaden på fastigheten i Svedala kommun:

Fastighet	Förvärvsdatum	Nybyggnadsår byggnad
Svedala 5:1	1946-04-01	1946

Totalt 1 objekt

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Länsförsäkringar Skåne och Anticimex Försäkringar AB. 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
3	lokaler (hyresrätt)	40
18	lägenheter (upplåtna med bostadsrätt)	894
Totalt 21 objekt		934

Föreningens lägenheter fördelas på: 6 st 1 rok, 12 st 2 rok.

Styrelsens sammansättning

Namn	Roll	Fr.o.m.	T.o.m.
Emma Andersson	Ordförande	2015-06-23	
Eva Hallberg	Ledamot	2016-06-20	
Ulf Patrik Bengtsson	Ledamot	2022-07-25	
Roger Weber	Ledamot	2014-06-25	
Monika Heléne Billing	Ledamot	2022-07-25	
Robin Björkman	Ledamot	2022-07-25	2025-06-24

I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är: Emma Andersson och Ulf Bengtsson.

Styrelsen har under året hållit 6 protokollförda styrelsemöten.

Firman tecknas två i förening av Ulf Patrik Bengtsson, Roger Weber, Monika Heléne Billing och Emma Andersson.

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

Valberedning har varit: vakant.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2025-06-02. På stämman deltog 6 röstberättigade och 3 icke röstberättigade medlemmar.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Årsavgiften förändrades fr.o.m. 2025-01-01 med +6%.

Budgeten för 2026 visade höjningsbehov och styrelsen beslutade att höja årsavgifterna med 4% från januari 2026.

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.

Sedan föreningen startade har följande större åtgärder genomförts:

Årtal	Åtgärd
2006	Ny torktumlare
2010	Nya tvättmaskiner
2012	Rörbyte i källare Renovering av fönster och nya balkongdörrar
2015	Målning av källardörrar Lagning av betongtrappor ner till källare Plattsättning + singel runt fastigheten Dränering runt hela fastigheten
2017	Ny exteriörbelysning på stolpe i trädgården
2018	Fjärrvärme installerades
2019	Byte av alla plastbeslag invändigt i alla fönster Buskar under balkonger togs Balkongtvätt Balkongerna golv lagades + trädäck sattes in
2020	Fasadtvätt Byte ifrån kakel till plåt utvändigt runt entrédörrarna Målning av skärmtak ovanför entrédörrar Byte av låssystem entrédörrar, källardörrar och tvättstuga
2021	Relining bottenplatta Ny exteriörbelysning ovanför entrédörrar och källardörrar
2023	Golvläggning i styrelserum i källare Målning av styrelserum i källare Målning av gemensamma utrymmen i källare
2025	Relining stumpmetoden (ej bottenplatta då den redan är gjord) Statusbedömning av värmeledningar Byte av elinstallationer i källare Byte av elinstallationer i trapphusen Byta ut termostater till alla element i två lägenheter

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

Årtal	Åtgärd
2026	Byte av värmeledningar inkl ventiler Byte av ventiler till Kv, Vv- och Vvc-ledn Byta ut termostater till alla element i två lägenheter
2027	Byta ut tvättmaskiner x2, torktumlare, tvättbänkar och torkutrustning Byta ut termostater till alla element i två lägenheter OVK-besiktning
2028	Byta ut mangel Måla smidesräcken utomhus Byta ut termostater till alla element i två lägenheter Måla smidesräcken ner till källare
2029	Byta ut termostater till alla element i två lägenheter

Medlemsinformation

Under året har 1 bostadsrätter överlåtits och 0 upplåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 21 och under året har det tillkommit 2 och avgått 2 medlemmar.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 21.

Flerårsöversikt

	2025	2024	2023	2022	2021
Sparande, kr/kvm	246	249	240	289	298
Skuldsättning, kr/kvm	3 193	2 182	2 331	2 875	2 944
Skuldsättning bostadsrättsyta, kr/kvm	3 336	2 280	2 435	2 875	2 944
Räntekänslighet, %	3	2	2	3	3
Energikostnad, kr/kvm	366	359	267	254	217
Årsavgifter, kr/kvm	1 282	1 209	1 141	1 086	1 076
Årsavgifter/totala intäkter, %	99	99	99	99	99
Totala intäkter, kr/kvm	1 237	1 220	1 102	1 052	1 036
Nettoomsättning, tkr	1 155	1 085	1 024	983	968
Resultat efter finansiella poster, tkr	66	99	47	94	144
Soliditet, %	27	34	32	27	24

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. I årsavgiften ingår värme och vatten men inte el.

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.

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	14 255	0	0	14 255
Kapitaltillskott/extra insats, kr	0	0	0	0
Upplåtelseavgifter, kr	0	0	0	0
Uppskrivningsfond, kr	325 000	0	0	325 000
Underhållsfond, kr	713 696	0	8 000	721 696
S:a bundet eget kapital, kr	1 052 951	0	8 000	1 060 951
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat, kr	48 641	98 766	-8 000	139 407
Årets resultat, kr	98 766	-98 766	66 262	66 262
S:a ansamlad vinst/förlust, kr	147 407	0	58 262	205 669
S:a eget kapital, kr	1 200 358	0	66 262	1 266 620

* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 8 000 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	147 407
Årets resultat, kr	66 262
Reservation till underhållsfond, kr	-8 000
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	0
Summa till föreningsstämmans förfogande, kr	205 669

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Styrelsens förslag gällande extra reservation till underhållsfond, kr	-0
Balanseras i ny räkning, kr	205 669

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	1 155 022	1 090 196
Övriga intäkter	Not 3	0	60
Summa Rörelseintäkter		1 155 022	1 090 256
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 4	-695 327	-698 354
Övriga externa kostnader	Not 5	-76 649	-40 259
Personalkostnader	Not 6	-83 905	-81 027
Avskrivningar		-163 295	-133 705
Summa Rörelsekostnader		-1 019 176	-953 344
Rörelseresultat		135 846	136 912
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		661	517
Räntekostnader och liknande resultatposter		-70 245	-38 663
Summa Finansiella poster		-69 584	-38 146
Resultat efter finansiella poster		66 262	98 766
Resultat före skatt		66 262	98 766
Årets resultat		66 262	98 766

Balansräkning

2025-12-312024-12-31

Tillgångar

Anläggningstillgångar

<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	Not 7	4 020 015	2 915 170
Pågående nyanläggningar materiella anläggningstillgångar		0	92 875
<i>Summa Materiella anläggningstillgångar</i>		4 020 015	3 008 045
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 8	500	500
<i>Summa Finansiella anläggningstillgångar</i>		500	500
Summa Anläggningstillgångar		4 020 515	3 008 545
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Aktuell skattefordran		252	264
Avräkningskonto hos HSB och skattekonto	Not 9	443 863	513 946
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 10	26 136	14 688
<i>Summa Kortfristiga fordringar</i>		470 251	528 898
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		0	304
<i>Summa Kassa och bank</i>		0	304
Summa Omsättningstillgångar		470 251	529 203
Summa Tillgångar		4 490 766	3 537 747

Balansräkning

2025-12-312024-12-31

Eget kapital och skulder

Eget kapital

<i>Bundet eget kapital</i>		
Medlemsinsatser	14 255	14 255
Uppskrivningsfond	325 000	325 000
Fond för yttre underhåll	Not 11721 696	713 696
Summa Bundet eget kapital	1 060 951	1 052 951
<i>Fritt eget kapital</i>		
Balanserat resultat	139 407	48 641
Årets resultat	66 262	98 766
Summa Fritt eget kapital	205 669	147 407
Summa Eget kapital	1 266 620	1 200 358

Skulder

<i>Långfristiga skulder</i>		
Långfristiga skulder till kreditinstitut	Not 122 916 904	0
Summa Långfristiga skulder	2 916 904	0
<i>Kortfristiga skulder</i>		
Övriga kortfristiga skulder till kreditinstitut	65 500	2 129 529
Leverantörsskulder	54 900	39 420
Skatteskulder	2 822	2 548
Övriga kortfristiga skulder	Not 139 343	12 902
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 14174 678	152 991
Summa Kortfristiga skulder	307 242	2 337 389
Summa Skulder	3 224 146	2 337 389
Summa Eget kapital och skulder	4 490 766	3 537 747

Kassaflödesanalys

2025-01-01	2024-01-01
2025-12-31	2024-12-31

Kassaflöde från den löpande verksamheten

Rörelseresultat	135 846	136 912
-----------------	---------	---------

Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet

Avskrivningar	163 295	133 705
---------------	---------	---------

Summa Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet	163 295	133 705
--	----------------	----------------

Erhållen ränta	661	517
----------------	-----	-----

Erlagd ränta	-76 518	-33 871
--------------	---------	---------

Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	223 284	237 263
---	----------------	----------------

Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital

Ökning (-) /minskning (+) av rörelsefordringar	-11 578	3 160
--	---------	-------

Ökning (+) /minskning (-) av rörelseskulder	40 155	24 178
---	--------	--------

Summa Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital	28 577	27 338
--	---------------	---------------

Kassaflöde från den löpande verksamheten	251 861	264 601
---	----------------	----------------

Kassaflöde från investeringsverksamheten

Förvärv/avyttring av materiella anläggningstillgångar	-1 175 265	-92 875
---	------------	---------

Summa Kassaflöde från investeringsverksamheten	-1 175 265	-92 875
---	-------------------	----------------

Kassaflöde från finansieringsverksamheten

Ökning (+) /minskning (-) av skuld till kreditinstitut	852 875	-47 500
--	---------	---------

Summa Kassaflöde från finansieringsverksamheten	852 875	-47 500
--	----------------	----------------

Årets kassaflöde	-70 529	124 226
-------------------------	----------------	----------------

Likvida medel vid årets början	511 680	387 454
---------------------------------------	----------------	----------------

Likvida medel vid årets slut	441 150	511 680
-------------------------------------	----------------	----------------

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	137853kr
Förändring jämfört med föregående år	0kr

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	1 145 868	1 080 996
	Hyror lokaler	11 100	11 100
	Överlåtelse och pantavgifter, återbäring LF	4 954	5 000
	<i>Summa Bruttoomsättning</i>	1 161 922	1 097 096
	Hysesbortfall	-6 900	-6 900
	<i>Summa</i>	-6 900	-6 900
	<i>Summa Nettoomsättning</i>	1 155 022	1 090 196

I årsavgiften ingår värme och vatten.

Not 3	Övriga intäkter	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
	<i>Övriga intäkter</i>		
	Övriga sekundära intäkter	0	60
	<i>Summa Övriga intäkter</i>	0	60

Not 4	Driftskostnader	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
	<i>Driftskostnader</i>		
	Fastighetsskötsel och förvaltning	-216 067	-200 556
	Snö och halk-bekämpning	-2 407	-5 842
	Reparationer	-42 537	-47 791
	El	-47 536	-73 601
	Uppvärmning	-181 528	-176 386
	Vatten	-112 852	-85 767
	Sophämtning	-34 408	-39 168
	Fastighetsförsäkring	-19 373	-18 816
	Kabel-TV och bredband	-7 587	-20 312
	Fastighetsskatt och fastighetsavgift	-31 032	-28 440
	Övriga driftkostnader	0	-1 676
	<i>Summa Driftskostnader</i>	-695 327	-698 354
Not 5	Övriga externa kostnader	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
	<i>Övriga externa kostnader</i>		
	Administrationskostnader	-3 520	-6 188
	Extern revision	-17 825	-15 925
	Konsultkostnader	-40 250	0
	Medlemsavgifter	-7 885	-7 885
	Föreningsverksamhet	-2 405	-690
	Övriga förvaltningskostnader	-4 764	-9 571
	<i>Summa Övriga externa kostnader</i>	-76 649	-40 259
Not 6	Personalkostnader	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
	<i>Personalkostnader</i>		
	Arvode styrelse	-58 800	-57 300
	Revisionsarvode	-5 000	0
	Övriga arvoden	-45	-4 355
	Sociala avgifter	-20 060	-19 372
	<i>Summa Personalkostnader</i>	-83 905	-81 027

Not 7	Byggnader och mark	2025-12-31	2024-12-31
	<i>Akkumulerade anskaffningsvärden</i>		
	Ingående anskaffningsvärde byggnader	5 216 054	5 216 054
	Ingående anskaffningsvärde mark	50 000	50 000
	Ingående anskaffningsvärde markanläggningar	258 805	258 805
	Årets investering -relining	1 268 140	0
	<i>Summa Akkumulerade anskaffningsvärden</i>	6 792 999	5 524 859
	<i>Akkumulerade avskrivningar</i>		
	Ingående avskrivningar	-2 609 689	-2 475 985
	Årets avskrivningar	-163 295	-133 705
	<i>Summa Akkumulerade avskrivningar</i>	-2 772 984	-2 609 689
	<i>Utgående redovisat värde</i>	4 020 015	2 915 170
	<i>Taxeringsvärde</i>	<i>2025-12-31</i>	<i>2024-12-31</i>
	Taxeringsvärde byggnad - bostäder	8 000 000	6 800 000
	Taxeringsvärde byggnad - lokaler	0	0
	Taxeringsvärde mark - bostäder	2 457 000	2 680 000
	Taxeringsvärde mark - lokaler	0	0
	<i>Summa</i>	10 457 000	9 480 000
	<i>Ställda säkerheter</i>	<i>2025-12-31</i>	<i>2024-12-31</i>
	Fastighetsinteckning	3 440 000	3 440 000
	Varav i eget förvar	0	0
	<i>Ställda säkerheter</i>	3 440 000	3 440 000
Not 8	Andra långfristiga värdepappersinnehav	2025-12-31	2024-12-31
	<i>Andra långfristiga värdepappersinnehav</i>		
	Ingående värde andel i HSB	500	500
	<i>Summa Andra långfristiga värdepappersinnehav</i>	500	500
Not 9	Avräkningskonto hos HSB och skattekonto	2025-12-31	2024-12-31
	<i>Avräkningskonto hos HSB och skattekonto</i>		
	Avräkningskonto HSB	441 150	511 375
	Skattekonto	2 713	2 571
	<i>Summa Avräkningskonto hos HSB och skattekonto</i>	443 863	513 946

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

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

Övriga förutbetalda kostnader - försäkring, kabel-TV	26 136	14 688
--	--------	--------

<i>Summa Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</i>	26 136	14 688
---	---------------	---------------

Not 11	Fond för yttre underhåll	2025-12-31	2024-12-31
--------	--------------------------	------------	------------

Fond för yttre underhåll

Fond för yttre underhåll	721 696	713 696
--------------------------	---------	---------

<i>Summa Fond för yttre underhåll</i>	721 696	713 696
---------------------------------------	----------------	----------------

Not 12	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	2,59%	2028-09-01	2 982 404	65 500
			2 982 404	65 500

Långfristig del	2 916 904
-----------------	-----------

Nästa års amortering av långfristig skuld	65 500
---	--------

Lån som ska konverteras inom ett år	0
-------------------------------------	---

Kortfristig del	65 500
-----------------	--------

Nästa års amorteringar av lång- och kortfristig skuld	65 500
---	--------

Amorteringar inom 2-5 år beräknas uppgå till	262 000
--	---------

Skulder med bindningstid på över 5 år uppgår om 5 år till	0
---	---

Genomsnittsräntan vid årets utgång	2,59%
------------------------------------	-------

Finns swap-avtal	Nej
------------------	-----

Om 5 år beräknas skulden uppgå till 2 654 904 kr

Not 13	Övriga kortfristiga skulder	2025-12-31	2024-12-31
--------	-----------------------------	------------	------------

Övriga skulder

Inre fond	9 343	12 902
-----------	-------	--------

<i>Summa Övriga skulder</i>	9 343	12 902
-----------------------------	--------------	---------------

Not 14	Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	2025-12-31	2024-12-31
	<i>Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</i>		
	Förutbetalda hyror och avgifter	91 526	84 295
	Upplupna räntekostnader	0	6 273
	Upplupna kostnader- el, värme, vatten, arvode m.m.	83 152	62 423
	<i>Summa Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</i>	174 678	152 991

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.
Styrelsen godkände årsredovisningens innehåll den 2026-05-10

Emma Andersson
Ordförande

Roger Weber

Monika Heléne Billing

Eva Hallberg

Ulf Patrik Bengtsson

Vår revisionsberättelse har lämnats

Susanne Eklund
Av föreningen vald revisor

Tim Sjöö
BoRevision
Av HSB riksförbund utsedd revisor

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i HSB Bostadsrättsförening Västergård i Svedala, org.nr. 746000-4828

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Bostadsrättsförening Västergård 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. Risker 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 Västergård 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

Tim Sjöö
BoRevision i Sverige AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Susanne Eklund
Av föreningen vald revisor

Årsredovisning 2025

Årsredovisning för 2025 avseende HSB Bostadsrättsförening Västergård i Svedala signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive. **Dokument-id: 09222115557577722042**

Emma Andersson

Ordförande

E-signerade med BankID: 2026-05-11 kl. 17:33:39



Roger Weber

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-05-11 kl. 17:59:49



Monika Heléne Billing

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-05-11 kl. 18:01:40



Eva Hallberg

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-05-12 kl. 07:30:51



Ulf Patrik Bengtsson

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-05-11 kl. 15:32:13



Susanne Eklund

Revisor

E-signerade med BankID: 2026-05-14 kl. 18:16:38



Tim Sjöo

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2026-05-15 kl. 14:39:37



Revisionsberättelse 2025

Revisionsberättelsen för 2025 avseende HSB Bostadsrättsförening Västergård i Svedala signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive. **Dokument-id: 09222115557577836833**

Susanne Eklund

Revisor

E-signerade med BankID: 2026-05-14 kl. 18:15:27



Tim Sjöo

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2026-05-15 kl. 14:39:15



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.