



Årsredovisning 2025

HSB Bostadsrättsförening
Stella i Svedala

MEMBER I HSB



HSB – där möjligheterna bor



Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Styrelsen för HSB Bostadsrättsförening Stella i Svedala med säte i Svedala org.nr. 746000-4703 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 1975. Föreningens stadgar registrerades senast 2019-09-23.

Föreningen äger och förvaltar

Föreningen äger och förvaltar byggnaderna på fastigheten i Svedala kommun:

Fastighet	Förvärvsdatum	Nybyggnadsår byggnad
Svedala 4:11	1975-03-07	1949
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. 2025-12-31.

Antal	Benämning	Total yta m ²
9	lokaler (hyresrätt)	188
1	förråd	8
48	lägenheter (upplåtna med bostadsrätt)	2 601
Totalt 58 objekt		2 797

Föreningens lägenheter fördelas på: 9 st 1 rok, 27 st 2 rok, 12 st 3 rok.

Styrelsens sammansättning

Namn	Roll	Fr.o.m.
Hanna Carlsson	Ordförande	2024-06-12
Inga-Lill Malmborn	Ledamot	2020-11-18
Anne Jönsson	Ledamot	2018-06-17
Annika Wictor Olsson	Ledamot	2008-05-29
Terés Lindén	Ledamot	2025-07-02
Dina Danekilde	Ledamot	2025-07-02
Patrick Andreas Pataki	Ledamot	2024-06-12
Dennis Widmar	Ledamot	2024-06-12

I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är: Hanna Carlsson, Anne Jönsson, Inga-Lill Malmborn, Dina Danekilde och Dennis Widmar – fyllnadsval.

Styrelsen har under året hållit 8 protokollförda styrelsemöten.

Firman tecknas två i förening av Hanna Carlsson, Terés Lindén, Patrick Pataki och Dennis Widmar.

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

Valberedning har varit: Martin Hagen (sammankallande), vald vid föreningsstämman.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2025-05-26. På stämman deltog 11 varav 10 röstberättigade medlemmar.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Årsavgiften förändrades fr.o.m. 2025-01-01 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 2025-12-10.

Ekonomi:

Årsavgifterna höjdes med 5% 2024-01-01, styrelsen anser avgifterna skall höjas lite varje år för att undvika stora höjningar enskilda år.

Denna höjning gjordes på grund av föreningens ökade kostnader i form av t.ex lån och räntor samt för framtida planerade större åtgärder där radiatorerna under 2026 ligger närsmt i tid enligt plan.

Styrelsen har också beslutat att inte längre sätta av till den inre reparationsfonden och att de redan sparade medlen står kvar till medlemmarnas förfogande.

Väsentliga avtal:

Serviveavtal på tvättutrusning

Serviceavtal på värmepannan

Fastighetsskötsel

Sedan föreningen startade har följande större åtgärder genomförts:

Årtal	Åtgärd
2025	Bytte all belysning i trappuppgångar, källare och vind.
2023	Relining i båda byggnader
2022	Nya utemöbler till grillplatserna
2020	Grillplats utanförn 6:an
2020	Tvättning av fasaderna på båda husen
2020	Planterade buskar längs med Bökebergsgatan
2018	Installerade fjärrvärme
2016	Byte av fönster och fönsterdörrar

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

Byta/renovera balkonger
Renovera fasader
Byta torktumlare och tvättmaskin
Byta styr och reglerenheter
Byta radiatorer

Medlemsinformation

Under året har 8 bostadsrätter överlåtits och 0 upplåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 58 och under året har det tillkommit 11 och avgått 12 medlemmar.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 57.

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	219	207	154	217	223
Skuldsättning, kr/kvm	3 645	3 707	3 769	2 756	2 808
Skuldsättning bostadsrättsyta, kr/kvm	3 908	3 975	4 042	2 955	3 011
Räntekänslighet, %	4	4	4	3	3
Energikostnad, kr/kvm	320	295	257	232	214
Årsavgifter, kr/kvm	1 072	1 012	966	933	916
Årsavgifter/totala intäkter, %	98	93	96	100	100
Totala intäkter, kr/kvm	1 021	980	939	874	856
Nettoomsättning, tkr	2 808	2 634	2 515	2 418	2 303
Resultat efter finansiella poster, tkr	-78	-3	-183	252	208
Soliditet, %	16	16	16	22	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).

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 genomförda planerat underhåll, ökade driftkostnader då värme och vatten ökat mer än budget.

Föreningens kassaflöde från den löpande verksamheten är positivt med 469 765 kr. Föreningens sparande till det framtida underhållet uppgår till 219 kr/m².

För att stärka föreningens långsiktiga ekonomi har styrelsen beslutat om en höjning av årsavgifterna med 5 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	45 060	0	0	45 060
Kapitaltillskott/extra insats, kr	0	0	0	0
Upplåtelseavgifter, kr	0	0	0	0
Uppskrivningsfond, kr	0	0	0	0
Underhållsfond, kr	356 647	0	-54 143	302 504
S:a bundet eget kapital, kr	401 707	0	-54 143	347 564
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat, kr	1 789 990	-3 098	54 143	1 841 035
Årets resultat, kr	-3 098	3 098	-77 536	-77 536
S:a ansamlad vinst/förlust, kr	1 786 892	0	-23 393	1 763 499
S:a eget kapital, kr	2 188 599	0	-77 536	2 111 063

* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 103 000 kr samt ianspråktagande skett med 157 143 kr

Resultatdisposition

Enligt föreningens registrerade stadgar är det styrelsen som beslutar om reservation till eller ianspråktagande från underhållsfonden.

Till föreningsstämmans förfogande står följande belopp i kronor:

Balanserat resultat enligt föregående årsstämma, kr	1 786 892
Årets resultat, kr	-77 536
Reservation till underhållsfond, kr	-103 000
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	157 143
Summa till föreningsstämmans förfogande, kr	1 763 499

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Styrelsens förslag gällande extra reservation till underhållsfond, kr	-0
Balanseras i ny räkning, kr	1 763 499

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	2 807 996	2 648 332
Övriga rörelseintäkter	Not 3	40 170	84 025
Summa Rörelseintäkter		2 848 166	2 732 357
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 4	-1 866 549	-1 685 274
Övriga externa kostnader	Not 5	-91 803	-93 192
Arvode och andra ersättningar	Not 6	-160 875	-160 544
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		-532 118	-532 118
Summa Rörelsekostnader		-2 651 344	-2 471 128
Rörelseresultat		196 821	261 228
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		25 705	39 384
Räntekostnader och liknande resultatposter		-300 062	-303 710
Summa Finansiella poster		-274 357	-264 326
Resultat efter finansiella poster		-77 536	-3 098
Resultat före skatt		-77 536	-3 098
Årets resultat		-77 536	-3 098

Balansräkning

2025-12-312024-12-31

Tillgångar

Anläggningstillgångar

<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	Not 7	10 993 130	11 525 247
Pågående nyanläggningar materiella anläggningstillgångar	Not 8	90 490	0
<i>Summa Materiella anläggningstillgångar</i>		11 083 620	11 525 247
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andra långfristiga värdepappersinnehav		500	500
<i>Summa Finansiella anläggningstillgångar</i>		500	500
Summa Anläggningstillgångar		11 084 120	11 525 747
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Övriga kortfristiga fordringar	Not 9	726 846	717 503
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 10	71 825	83 817
<i>Summa Kortfristiga fordringar</i>		798 671	801 319
<i>Kortfristiga placeringar</i>			
Övriga kortfristiga placeringar		1 300 000	1 000 000
<i>Summa Kortfristiga placeringar</i>		1 300 000	1 000 000
Summa Omsättningstillgångar		2 098 671	1 801 319
Summa Tillgångar		13 182 791	13 327 066

Balansräkning

2025-12-312024-12-31

Eget kapital och skulder

Eget kapital

<i>Bundet eget kapital</i>		
Medlemsinsatser	45 060	45 060
Fond för yttre underhåll	302 504	356 647
<i>Summa Bundet eget kapital</i>	347 564	401 707
<i>Fritt eget kapital</i>		
Balanserat resultat	1 841 035	1 789 990
Årets resultat	-77 536	-3 098
<i>Summa Fritt eget kapital</i>	1 763 499	1 786 892
Summa Eget kapital	2 111 063	2 188 599

Skulder

<i>Långfristiga skulder</i>		
Övriga långfristiga skulder till kreditinstitut	Not 11	7 628 00010 164 995
<i>Summa Långfristiga skulder</i>		7 628 00010 164 995
<i>Kortfristiga skulder</i>		
Övriga kortfristiga skulder till kreditinstitut		2 536 995174 000
Leverantörsskulder		169 56277 798
Skatteskulder		13 9067 428
Övriga kortfristiga skulder	Not 12	307 044343 926
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 13	416 221370 320
<i>Summa Kortfristiga skulder</i>		3 443 728973 473
Summa Skulder		11 071 72811 138 468
Summa Eget kapital och skulder		13 182 79113 327 066

Kassaflödesanalys

	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Kassaflöde från den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	196 821	261 228
<i>Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet</i>		
Avskrivningar	532 118	532 118
<i>Summa Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet</i>	532 118	532 118
Erhållen ränta	40 961	12 572
Erlagd ränta	-300 135	-303 784
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	469 765	502 134
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning (-) /minskning (+) av rörelsefordringar	-8 376	10 266
Ökning (+) /minskning (-) av rörelseskulder	107 334	-1 867
<i>Summa Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>	98 958	8 399
Kassaflöde från den löpande verksamheten	568 722	510 533
Kassaflöde från investeringsverksamheten		
Förvärv/avyttring av materiella anläggningstillgångar	-90 490	0
Summa Kassaflöde från investeringsverksamheten	-90 490	0
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		
Ökning (+) /minskning (-) av skuld till kreditinstitut	-174 000	-174 000
Summa Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-174 000	-174 000
Årets kassaflöde	304 232	336 533
Likvida medel vid årets början	1 671 280	1 334 747
Likvida medel vid årets slut	1 975 512	1 671 280

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

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>Nettoomsättningen</i>		
	Årsavgifter bostäder*	2 691 728	2 536 332
	Årsavgift bostad TV/bredband, ej moms	97 175	97 344
	Hyror lokaler	60 606	56 856
	Hyror övrigt	6 360	4 704
	Övriga primära intäkter	21 793	14 099
	<i>Summa Nettoomsättningen</i>	2 877 662	2 709 335
	Hyresbortfall	-26 250	-13 640
	Avsatt till inre fond	-43 416	-47 363
	<i>Summa</i>	-69 666	-61 003
	<i>Summa Nettoomsättning</i>	2 807 996	2 648 332

*** I årsavgifter ingår kostnader som el, vatten och bredband-kabel TV**

Not 3	Övriga rörelseintäkter	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
	<i>Övriga rörelseintäkter</i>		
	Övriga sekundära intäkter	40 170	84 025
	<i>Summa Övriga rörelseintäkter</i>	40 170	84 025

Not 4	Driftskostnader	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
	<i>Driftskostnader</i>		
	Fastighetsskötsel och förvaltning	-411 453	-372 555
	Snö och halk-bekämpning	-9 270	-9 749
	Reparationer	-72 365	-81 720
	Planerat underhåll	-157 143	-48 813
	Försäkringsskador	0	-31 631
	El	-108 504	-116 542
	Uppvärmning	-532 184	-459 959
	Vatten	-252 429	-246 432
	Sophämtning	-85 410	-89 584
	Fastighetsförsäkring	-52 454	-50 947
	Kabel-TV och bredband	-97 344	-97 512
	Fastighetsskatt och fastighetsavgift	-87 992	-79 830
	<i>Summa Driftskostnader</i>	-1 866 549	-1 685 274
Not 5	Övriga externa kostnader	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
	<i>Övriga externa kostnader</i>		
	Hyror, arrenden och leasing	0	0
	Förbrukningsinventarier och varuinköp	0	0
	Administrationskostnader	-30 262	-31 309
	Extern revision	-9 175	-23 450
	Konsultkostnader	-13 748	0
	Medlemsavgifter	-20 335	-20 335
	Föreningsverksamhet	-9 882	-4 439
	Övriga förvaltningskostnader	-8 400	-13 660
	<i>Summa Övriga externa kostnader</i>	-91 803	-93 192
Not 6	Arvode och andra ersättningar	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
	<i>Medelantalet anställda</i>	0	0
	<i>Arvode och andra ersättningar</i>		
	Arvode styrelse	-118 760	-121 472
	Revisionsarvode	-4 000	-4 000
	Övriga arvoden	-2 000	-2 000
	Sociala avgifter	-36 115	-33 073
	<i>Summa Arvode och andra ersättningar</i>	-160 875	-160 544

Not 7	Byggnader och mark	2025-12-31	2024-12-31
	<i>Ackumulerade anskaffningsvärden</i>		
	Ingående anskaffningsvärde byggnader	18 399 668	18 399 668
	Ingående anskaffningsvärde mark	130 000	130 000
	<i>Summa Ackumulerade anskaffningsvärden</i>	18 529 668	18 529 668
	<i>Ackumulerade avskrivningar</i>		
	Ingående avskrivningar	-7 004 421	-6 472 303
	Årets avskrivningar	-532 118	-532 118
	<i>Summa Ackumulerade avskrivningar</i>	-7 536 538	-7 004 421
	<i>Utgående redovisat värde</i>	10 993 130	11 525 247
	<i>Taxeringsvärde</i>	<i>2025-12-31</i>	<i>2024-12-31</i>
	Taxeringsvärde byggnad - bostäder	24 200 000	21 800 000
	Taxeringsvärde byggnad - lokaler	524 000	159 000
	Taxeringsvärde mark - bostäder	7 151 000	7 801 000
	Taxeringsvärde mark - lokaler	0	0
	<i>Summa</i>	31 875 000	29 760 000
	<i>Ställda säkerheter</i>	<i>2025-12-31</i>	<i>2024-12-31</i>
	Fastighetsintekning	12 437 000	12 437 000
	Varav i eget förvar	0	0
	<i>Ställda säkerheter</i>	12 437 000	12 437 000
Not 8	Pågående nyanläggningar materiella anläggningstillgångar	2025-12-31	2024-12-31
	<i>Pågående nyanläggningar materiella anläggningstillgångar</i>		
	Årets investering*	90 490	0
	<i>Summa Pågående nyanläggningar materiella anläggningstillgångar</i>	90 490	0
	*** Projekt balkonger start 2026 och värme senare.**		
Not 9	Övriga kortfristiga fordringar	2025-12-31	2024-12-31
	<i>Övriga fordringar</i>		
	Avräkningskonto HSB	675 512	671 280
	Skattekonto	51 334	46 223
	<i>Summa Övriga fordringar</i>	726 846	717 503

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

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

Upplupna ränteintäkter	16 215	31 471
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	55 611	52 346
<i>Summa Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</i>	71 825	83 817

Not 11	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>
SBAB Bank AB	4,32%	2033-03-17	2 910 000	30 000
SBAB Bank AB	3,04%	2027-04-16	4 772 000	24 000
Stadshypotek AB	1,19%	2026-10-30	1 514 135	35 000
Skandinaviska Enskilda Banken AB	0,94%	2026-03-28	968 860	85 000
			10 164 995	174 000

Långfristig del	7 628 000
Nästa års amortering av långfristig skuld	54 000
Lån som ska konverteras inom ett år	2 482 995
Kortfristig del	2 536 995
Nästa års amorteringar av lång- och kortfristig skuld	174 000
Amorteringar inom 2-5 år beräknas uppgå till	696 000
Skulder med bindningstid på över 5 år uppgår om 5 år till	2 760 000
Genomsnittsräntan vid årets utgång	2,93%
Finns swap-avtal	Nej

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

Övriga skulder

Personalens källskatt och Lagstadgade sociala avgifter	33 453	0
Medlemmars reparationsfond/inre fond	273 591	343 926
<i>Summa Övriga skulder</i>	307 044	343 926

Not 13	Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	2025-12-31	2024-12-31
--------	--	------------	------------

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

Förutbetalda hyror och avgifter	232 219	213 316
Upplupna räntekostnader	3 054	3 127
Övriga upplupna kostnader	180 948	153 877
<i>Summa Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</i>	416 221	370 320

Styrelsen har godkänt årsredovisningen den 10 mars 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.

Hanna Carlsson
Ordförande

Annika Wictor Olsson

Inga-Lill Malmborn

Patrick Andreas Pataki

Dennis Widmar

Terés Lindén

Dina Danekilde

Anne Jönsson

Vår revisionsberättelse har lämnats

Susanna Henriksson
Av föreningen vald revisor

Afrodită Cristea
BoRevision
Av HSB riksförbund utsedd revisor

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i HSB Bostadsrättsförening Stella i Svedala, org.nr. 746000-4703

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Bostadsrättsförening Stella 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 Stella 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

Susanna Henriksson
Av föreningen vald revisor



Årsredovisning 2025

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

Hanna Carlsson

Ordförande

E-signerade med BankID: 2026-03-13 kl. 12:18:52



Annika Wictor Olsson

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-03-10 kl. 14:38:23



Inga-Lill Malmborn

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-03-16 kl. 12:13:51



Patrick Andreas Pataki

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-03-13 kl. 11:25:01



Dennis Widmar

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-03-14 kl. 11:45:28



Terés Lindén

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-03-15 kl. 10:18:02



Dina Danekilde

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-03-15 kl. 18:24:07



Anne Jönsson

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-03-13 kl. 12:00:13



Susanna Henriksson

Revisor

E-signerade med BankID: 2026-03-27 kl. 06:23:32



Afrodita Cristea

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2026-03-27 kl. 09:42:13



Revisionsberättelse 2025

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

Susanna Henriksson

Revisor

E-signerade med BankID: 2026-03-27 kl. 06:19:53



Afrodita Cristea

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2026-03-27 kl. 09:41:38



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.