



Årsredovisning 2025

HSB Brf Hemberg i Ystad

MEMBER IN HSB



HSB – där möjligheterna bor



Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Styrelsen för HSB Brf Hemberg i Ystad med säte i YSTAD org.nr. 748000-0731 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 1952. Föreningens stadgar registrerades senast 2024-03-21.

Föreningen äger och förvaltar

Föreningen äger och förvaltar byggnaderna på fastigheterna i Ystad kommun:

Fastighet	Förvärvsdatum	Nybyggnadsår byggnad
Bellevue 2:38	1999-01-01	1999
Hemberg Nr 1	1952-01-01	1953

Totalt 2 objekt

Fastigheterna är fullvärdesförsäkrade i Länsförsäkringar Skåne. I försäkringen ingår styrelseansvar. Hemförsäkring tecknas och bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna, kollektivt bostadsrättstillägg ingår i föreningens fastighetsförsäkring. Nuvarande försäkringsavtal gäller t.o.m. 2026-03-31.

Antal	Benämning	Total yta m ²
5	lokaler (hyresrätt)	459
31	garageplatser	493
96	lägenheter (upplåtna med bostadsrätt)	5 658
53	p-platser	0
Totalt 185 objekt		6 610

Föreningens lägenheter fördelas på: 12 st 1 rok, 68 st 2 rok, 14 st 3 rok, 2 st 4 rok.

Styrelsens sammansättning

Namn	Roll	Fr.o.m.	T.o.m.
Johnny Pettersson	Ordförande		2025-10-09
Evelina Rosborg	Ordförande	2025-10-09	
Evelina Rosborg	Ledamot		2025-10-09
Jörgen Filop	Ledamot		
Magnus Hörnblad	Ledamot		
Zenita Ulmfjord	Ledamot		
Tommy Persson	Ledamot		
Philip Remanius	Ledamot		

I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är: Phillip Remanius och Tommy Persson.

Firman tecknas två i förening av Evelina Rosborg, Magnus Hörnblad, Zenita Ulmfjord och Tommy Persson.

Revisorer har varit: Annika Örn vald av föreningen, samt en av HSB Riksförbund utsedd revisor hos Borevision i Sverige AB.

Valberedning har varit: Styrelsen, vald vid föreningsstämman.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2025-05-26. På stämman deltog 29 röstberättigade medlemmar varav 3 med fullmakt.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Årsavgiften förändrades fr.o.m. 2025-01-01 med +3%.

En förändring av årsavgiften med +3% per 2026-01-01 är registrerad.

Föreningen har en underhållsplan som redovisar fastighetens underhållsbehov. Underhållsplanen används både för planering av tekniskt underhåll och för ekonomisk planering.

Styrelsen har beslutat och genomfört reservation till föreningens underhållsfond i enlighet med gällande stadgar.

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

Föreningen har avtal med nedanstående leverantörer:

Vattenfall/Ystad Energi (elavtal)
Ystad Energi (uppvärmning med fjärrvärme)
Tele 2 (kabel-TV)
Tele2/Telenor (bredband)
HSB Skåne (ekonomisk förvaltning)
55-plus (teknisk förvaltning)
HSB Skåne (underhållsplan)
Brandservice Syd (systematiskt brandskydd)
ALT Hiss/Hiss i Skåne (hiss avtal)
Klimatreglering (ventilation)
Zaloga städ (lokavård)
Telia Tv/Bredband/telefoni från 25-10-01

Senaste åren har följande större åtgärder genomförts:

År 2015 fasadrenoveringar
 År 2017 tätning av fönster
 År 2019 asfaltering av parkeringsplatser
 År 2018-2020 takrenovering
 År 2021 ombyggnad av två hissar, ombyggnad av butikslokalen från blomsterhandel till köttbutik.
 År 2023 Renovering av fasader, målat garage, bytt plank garage, återställt skyddrum enligt MSB.

Under året har föreningen genomfört följande större underhållsåtgärder:

Byte av garageportar, installation av portautomatik

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

År 2026 fasad renovering
 År 2026-2027 byte av elledningar i källare, våtrum, trapphus och ute
 År 2026 byte av hissar
 År 2026 byte av tvättutrustning vid behov
 År 2026 byte av avloppsledningar, dagvatten, spillvatten och brunnar
 År 2027 omläggning av asfalt vid byggnaden

Medlemsinformation

Under året har 9 bostadsrätter överlåtits och 0 upplåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 114 och under året har det tillkommit 10 och avgått 13 medlemmar.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 111.

Flerårsöversikt

	2025	2024	2023	2022	2021
Sparande, kr/kvm	132	162	166	196	235
Skuldsättning, kr/kvm	2 039	2 060	2 089	2 289	2 483
Skuldsättning bostadsrättsyta, kr/kvm	2 382	2 407	2 441	2 474	2 685
Räntekänslighet, %	4	4	4	4	4
Energikostnad, kr/kvm	257	229	208	195	194
Årsavgifter, kr/kvm	664	795	632	614	614
Årsavgifter/totala intäkter, %	71	73	86	81	82
Totala intäkter, kr/kvm	805	759	737	762	750
Nettoomsättning, tkr	5 263	5 019	4 795	4 657	4 631
Resultat efter finansiella poster, tkr	-19	247	-87	196	650
Soliditet, %	28	29	27	28	26

Upplysningar vid förlust

Årets negativa resultat beror främst på ökande driftskostnader.

Föreningens kassaflöde från den löpande verksamheten är positivt med 660 517 kr. Föreningens sparande till det framtida underhållet uppgår till 105 kr/m².

För att möta föreningens framtida ekonomiska åtaganden (tex amorteringar och återinvesteringar) samt höja sparandet har styrelsen beslutat om 3%. Ytterligare förändring av årsavgiften/lån är främst beroende av framtida räntenivåer.

Förändringar i eget kapital

	Belopp vid årets ingång	Disposition av föregående års resultat enligt stämans beslut	Förändring under året*	Belopp vid årets utgång
Bundet eget kapital				
Inbetalade insatser, kr	138 465	0	0	138 465
Kapitaltillskott/extra insats, kr	0	0	0	0
Upplåtelseavgifter, kr	0	0	0	0
Uppskrivningsfond, kr	0	0	0	0
Underhållsfond, kr	1 095 802	0	38 729	1 134 531
S:a bundet eget kapital, kr	1 234 267	0	38 729	1 272 996
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat, kr	4 438 953	246 905	-38 729	4 647 130
Årets resultat, kr	246 905	-246 905	-19 286	-19 286
S:a ansamlad vinst/förlust, kr	4 685 858	0	-58 015	4 627 844
S:a eget kapital, kr	5 920 125	0	-19 286	5 900 840

* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 312 000 kr samt ianspråktagande skett med 273 271 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	4 685 858
Årets resultat, kr	-19 286
Reservation till underhållsfond, kr	-312 000
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	273 271
Summa till föreningsstämmans förfogande, kr	4 627 843

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Styrelsens förslag gällande extra reservation till underhållsfond, kr	-0
Balanseras i ny räkning, kr	4 627 843

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	5 262 992	5 018 954
Övriga rörelseintäkter	Not 3	61 198	466
Summa Rörelseintäkter		5 324 190	5 019 420
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 4	-3 594 912	-3 258 864
Övriga externa kostnader	Not 5	-211 909	-116 585
Personalkostnader	Not 6	-346 756	-359 249
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	Not 7	-617 272	-583 485
Summa Rörelsekostnader		-4 770 849	-4 318 183
Rörelseresultat		553 341	701 237
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		69 051	95 265
Räntekostnader och liknande resultatposter		-641 678	-549 597
Summa Finansiella poster		-572 627	-454 332
Resultat efter finansiella poster		-19 286	246 905
Resultat före skatt		-19 286	246 905
Årets resultat		-19 286	246 905

Balansräkning

2025-12-31 2024-12-31

Tillgångar

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och mark	Not 8	16 031 037	16 153 428
Pågående nyanläggningar materiella anläggningstillgångar		59 563	554 443
Summa Materiella anläggningstillgångar		16 090 599	16 707 871

Finansiella anläggningstillgångar

Andra långfristiga värdepappersinnehav		500	500
Summa Finansiella anläggningstillgångar		500	500

Summa Anläggningstillgångar

16 091 099 16 708 371

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

Kundfordringar		1 436	6 000
Övriga kortfristiga fordringar	Not 9	304 189	233 741
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 10	77 559	41 555
Summa Kortfristiga fordringar		383 184	281 297

Kortfristiga placeringar

Övriga kortfristiga placeringar	Not 11	2 500 000	2 500 000
Summa Kortfristiga placeringar		2 500 000	2 500 000

Kassa och bank

Kassa och bank	Not 12	1 819 255	1 101 356
Summa Kassa och bank		1 819 255	1 101 356

Summa Omsättningstillgångar

4 702 439 3 882 653

Summa Tillgångar

20 793 538 20 591 024

Balansräkning

2025-12-31 2024-12-31

Eget kapital och skulder

Eget kapital

Bundet eget kapital

Medlemsinsatser	138 465	138 465
Fond för yttre underhåll	1 134 531	1 095 802
Summa Bundet eget kapital	1 272 996	1 234 267

Fritt eget kapital

Balanserat resultat	4 647 130	4 438 953
Årets resultat	-19 286	246 905
Summa Fritt eget kapital	4 627 844	4 685 858

Summa Eget kapital

5 900 840 **5 920 126**

Skulder

Långfristiga skulder

Övriga långfristiga skulder till kreditinstitut	Not 13	4 582 107	6 791 603
Summa Långfristiga skulder		4 582 107	6 791 603

Kortfristiga skulder

Övriga kortfristiga skulder till kreditinstitut		8 894 496	6 827 500
Leverantörsskulder		429 143	221 061
Skatteskulder	Not 14	14 257	8 179
Övriga kortfristiga skulder		161 344	159 146
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 15	811 351	663 409
Summa Kortfristiga skulder		10 310 591	7 879 295

Summa Skulder

14 892 698 **14 670 898**

Summa Eget kapital och skulder

20 793 538 **20 591 024**

Kassaflödesanalys

	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Kassaflöde från den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	553 341	701 237
<i>Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet</i>		
Avskrivningar	617 272	583 485
<i>Summa Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet</i>	617 272	583 485
Erhållen ränta	70 448	96 369
Erlagd ränta	-580 544	-545 276
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	660 517	835 816
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning (-) /minskning (+) av rörelsefordringar	-33 331	1 670
Ökning (+) /minskning (-) av rörelseskulder	303 166	-156 667
<i>Summa Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>	269 835	-154 997
Kassaflöde från den löpande verksamheten	930 352	680 819
Kassaflöde från investeringsverksamheten		
Förvärv/avyttring av materiella anläggningstillgångar	0	-554 443
Summa Kassaflöde från investeringsverksamheten	0	-554 443
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		
Ökning (+) /minskning (-) av skuld till kreditinstitut	-142 500	-190 000
Summa Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-142 500	-190 000
Årets kassaflöde	787 852	-63 624
Likvida medel vid årets början	3 793 883	3 857 507
Likvida medel vid årets slut	4 581 735	3 793 883

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	3 061 000 kr
Förändring jämfört med föregående år	0 tkr

Kassaflödesanalys

Kassaflödesanalysen, här upprättad med indirekt metod, visar förändringar av företagets likvida medel under räkenskapsåret. I likvida medel har, utöver kassamedel och likvida medel på bankkonto, kortfristiga likvida placeringar och tillgodohavande på avräkningskonto hos HSB inräknats.

Definitioner nyckeltal

Förklaringar till nyckeltal som används i denna årsredovisning. Notera att definitioner och klassificeringar kan variera mellan olika bolag och år.

Sparande: Årets resultat med återläggning av avskrivningar, kostnader för planerat underhåll, eventuella utrangeringar och intäkter och kostnader som är väsentliga och som inte är en del av den normala verksamheten per kvadratmeter totalyta (boyta och lokalyta). Sparandetalet ämnar åskådliggöra det utrymme som finns i föreningen för att möta ett långsiktigt genomsnittligt underhåll. Förenklat visar sparandetalet det underliggande kassaflödet från den löpande verksamheten per kvadratmeter.

Skuldsättning: Totala räntebärande skulder (banklån) per kvadratmeter total yta (boyta och lokalyta) på bokslutsdagen. Ett indikativt mått på föreningens risk och finansieringsmöjlighet.

Skuldsättning bostadsrättsyta: Totala räntebärande skulder (banklån) per kvadratmeter bostadsrättsyta på bokslutsdagen. Ett indikativt mått på föreningens risk och finansieringsmöjlighet.

Räntekänslighet: En procent av de totala räntebärande skulderna på bokslutsdagen delat med de totala årsavgifterna under räkenskapsåret. Ett mått på hur mycket årsavgifterna behöver höjas för oförändrat resultat om föreningens genomsnittsränta ökar med en procentenhet, allt annat lika.

Energikostnad: Föreningens totala kostnader för vatten, värme och el per kvadratmeter total yta (boyta och lokalyta).

Årsavgifter: Årsavgifter per kvadratmeter bostadsrättsyta. Ett genomsnittligt mått på medlemmarnas årsavgift till föreningen per kvadratmeter upplåten med bostadsrätt.

Årsavgifter/totala intäkter %: Årsavgifternas andel av föreningens totala intäkter under räkenskapsåret.

Totala intäkter, kr/kvm: Föreningens totala intäkter per kvadratmeter total yta (boyta och lokalyta).

Nettoomsättning i tkr: Föreningens nettoomsättning under räkenskapsåret.

Resultat efter finansiella poster i tkr: Föreningens resultat efter finansiella poster under räkenskapsåret.

Soliditet %: Föreningens redovisade egna kapital delat med total redovisad balansomslutning. Nyckeltalet har mycket begränsad relevans i en bostadsrättsförening.

Not 2	Nettoomsättning	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
	<i>Bruttoomsättning</i>		
	Årsavgifter bostäder andelstalsfördelad	3 758 988	3 649 644
	Hyror lokaler	279 168	264 318
	Hyror garage och parkeringsplatser	229 500	230 991
	Hyror förbrukningsbaserad	979 560	857 916
	Hyror övrigt	1 350	750
	Övriga primära intäkter	18 476	23 785
	<i>Summa Bruttoomsättning</i>	5 267 042	5 027 404
	Hyresbortfall	-4 050	-8 450
	<i>Summa</i>	-4 050	-8 450
	<i>Summa Nettoomsättning</i>	5 262 992	5 018 954

I årsavgiften ingår värme, vatten och 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	61 198	466
	<i>Summa Övriga rörelseintäkter</i>	61 198	466

Not 4	Driftskostnader	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
	<i>Driftskostnader</i>		
	Fastighetsskötsel och förvaltning	-845 234	-819 433
	Snö och halk-bekämpning	-13 563	-23 000
	Reparationer	-211 939	-176 091
	Planerat underhåll	-273 271	-238 604
	El	-189 920	-188 138
	Uppvärmning	-1 158 903	-1 049 294
	Vatten	-350 200	-291 609
	Sophämtning	-128 826	-99 191
	Fastighetsförsäkring	-82 359	-77 166
	Kabel-TV och bredband	-78 472	-56 395
	Fastighetsskatt och fastighetsavgift	-193 115	-187 672
	Övriga driftkostnader	-69 109	-52 271
	<i>Summa Driftskostnader</i>	-3 594 912	-3 258 864

Not 5	Övriga externa kostnader	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
	<i>Övriga externa kostnader</i>		
	Förbrukningsinventarier och varuinköp	-5 051	-219
	Administrationskostnader	-62 518	-44 651
	Extern revision	-13 617	-16 683
	Konsultkostnader	-71 593	-5 000
	Medlemsavgifter	-29 800	-29 800
	Föreningsverksamhet	-7 215	-2 250
	Övriga förvaltningskostnader	-22 115	-17 982
	<i>Summa Övriga externa kostnader</i>	-211 909	-116 585

Not 6	Personalkostnader	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
	<i>Personalkostnader</i>		
	Arvode styrelse	-86 300	-46 900
	Revisionsarvode	-6 000	-6 000
	Övriga arvoden	-147 900	-201 550
	Löner och övriga ersättningar	-12 888	-15 234
	Sociala avgifter	-83 113	-89 565
	Pensionskostnader och förpliktelser	-10 555	0
	<i>Summa Personalkostnader</i>	-346 756	-359 249

Fora 1 335 kr

Not 7	Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
	<i>Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar</i>		
	Avskrivningar på byggnader	-617 272	-583 485
	<i>Summa Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar</i>	-617 272	-583 485

Not 8	Byggnader och mark	2025-12-31	2024-12-31
	<i>Akkumulerade anskaffningsvärden</i>		
	Ingående anskaffningsvärde byggnader	32 395 746	32 395 746
	Ingående anskaffningsvärde mark	127 440	127 440
	Årets investeringar	494 880	0
	<i>Summa Akkumulerade anskaffningsvärden</i>	33 018 066	32 523 186
	<i>Akkumulerade avskrivningar</i>		
	Ingående avskrivningar	-16 369 758	-15 786 272
	Årets avskrivningar	-617 272	-583 485
	<i>Summa Akkumulerade avskrivningar</i>	-16 987 029	-16 369 758
	<i>Utgående redovisat värde</i>	16 031 037	16 153 428
	<i>Taxeringsvärde</i>	<i>2025-12-31</i>	<i>2024-12-31</i>
	Taxeringsvärde byggnad - bostäder	54 000 000	45 000 000
	Taxeringsvärde byggnad - lokaler	3 396 000	1 836 000
	Taxeringsvärde mark - bostäder	16 800 000	14 000 000
	Taxeringsvärde mark - lokaler	838 000	768 000
	<i>Summa</i>	75 034 000	61 604 000
	<i>Ställda säkerheter</i>	<i>2025-12-31</i>	<i>2024-12-31</i>
	Fastighetsinteckning	20 247 000	20 247 000
	Varav i eget förvar	-2 371 000	-2 371 000
	<i>Ställda säkerheter</i>	17 876 000	17 876 000
Not 9	Övriga kortfristiga fordringar	2025-12-31	2024-12-31
	<i>Övriga fordringar</i>		
	Avräkningskonto HSB	262 479	192 526
	Övriga fordringar	41 710	41 215
	<i>Summa Övriga fordringar</i>	304 189	233 741
Not 10	Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	2025-12-31	2024-12-31
	<i>Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</i>		
	Upplupna ränteintäkter	3 369	4 766
	Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	74 190	36 789
	<i>Summa Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</i>	77 559	41 555

Not 11 Övriga kortfristiga placeringar **2025-12-31** **2024-12-31***Övriga kortfristiga placeringar*

Placeringar HSB

2 500 000

2 500 000

*Summa Övriga kortfristiga placeringar***2 500 000****2 500 000****Not 12 Kassa och bank** **2025-12-31** **2024-12-31***Kassa och bank*

Bankkonto 1

1 819 255

1 101 356

*Summa Kassa och bank***1 819 255****1 101 356****Not 13 Övriga långfristiga skulder till kreditinstitut** **2025-12-31***Låneinstitut**Räntesats**Konv.datum**Belopp**Nästa års
amortering*

SEB

2,56%

2026-09-28

6 650 000

50 000

SEB

3,47%

2026-12-28

2 244 496

140 000

SEB

3,62%

2027-03-28

4 582 107

0

13 476 603**190 000**

Långfristig del

4 582 107

Nästa års amortering av långfristig skuld

0

Lån som ska konverteras inom ett år

8 894 496

Kortfristig del

8 894 496

Nästa års amorteringar av lång- och kortfristig skuld

190 000

Amorteringar inom 2-5 år beräknas uppgå till

760 000

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

0

Genomsnittsräntan vid årets utgång

3,07%

Finns swap-avtal

Nej

Not 14 Skatteskulder **2025-12-31** **2024-12-31***Skatteskulder*

Skatteskulder

14 257

8 179

*Summa Skatteskulder***14 257****8 179**

Not 15	Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	2025-12-31	2024-12-31
	<i>Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</i>		
	Förutbetalda hyror och avgifter	460 366	419 424
	Upplupna räntekostnader	69 390	8 256
	Övriga upplupna kostnader	281 595	235 729
	<i>Summa Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</i>	811 351	663 409

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. Årsredovisnings innehåll blev klar 2026-04-29.

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i HSB Brf Hemberg i Ystad, org.nr. 748000-0731

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf Hemberg i Ystad 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 revisionsred 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 revisorsred 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 revisionsred 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 revisionsred 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 Brf Hemberg i Ystad 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 revisionsd i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorsd 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 revisionsd 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 revisionsd 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.

Ystad

Digitalt signerad av

Morgan Nilsson
BoRevision i Sverige AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Annika Örn
Av föreningen vald revisor

Årsredovisning 2025

Årsredovisning för 2025 avseende HSB Brf Hemberg i Ystad signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

Evelina Margareta Rosborg

Ordförande

E-signerade med BankID: 2026-04-30 kl. 07:54:27



Magnus Hörnblad

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-04-30 kl. 08:13:08



Jörgen Filop

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-04-30 kl. 07:56:52



Tommy Persson

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-04-30 kl. 07:59:20



Philip Remanius

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-04-30 kl. 11:07:01



Zenita Ulmfjord

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-04-30 kl. 10:52:09



Annika Örn

Revisor

E-signerade med BankID: 2026-04-30 kl. 14:10:30



Morgan Nilsson

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2026-04-30 kl. 14:50:36



Revisionsberättelse 2025

Revisionsberättelsen för 2025 avseende HSB Brf Hemberg i Ystad signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

Annika Örn

Revisor

E-signerade med BankID: 2026-04-30 kl. 14:00:25



Morgan Nilsson

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2026-04-30 kl. 14:50:06



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.