



Årsredovisning 2025

HSB Bostadsrättsförening
Steglitsen i Burlöv

MEMBER I HSB



HSB – där möjligheterna bor



Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Styrelsen för HSB Bostadsrättsförening Steglitsen i Burlöv med säte i Burlöv org.nr. 716407-4259 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 1986. Föreningens stadgar registrerades senast 2025-04-28.

Föreningen äger och förvaltar

Fastighet	Upplåts av	Avgäldsperiod	Nästa förnyelse	Nybyggnadsår byggnad
Arlöv 21:22	Burlövs Kommun	10 år	2028-01-01	1987

Totalt 1 objekt

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Länsförsäkringar. 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
1	lokaler (upplåtna med bostadsrätt)	127
6	garageplatser	0
12	p-platser	0
17	lägenheter (upplåtna med bostadsrätt)	1 400
Totalt 36 objekt		1 527

Föreningens lägenheter fördelas på: 10 st 2 rok, 5 st 3 rok, 1 st 4 rok, 1 st 5 rok.

Styrelsens sammansättning

Namn	Roll	Fr.o.m.	T.o.m.
Ariana Rasulzada	Ordförande	2024-05-22	2025-11-10
Ariana Rasulzada	Ledamot	2025-11-10	
Fahd Al-Habib	Ordförande	2025-11-10	
Fahd Al-Habib	Ledamot	2018-12-17	2025-11-10
Amanda Karlsson	Ledamot	2024-11-17	
Pornnipa Chanya	Ledamot	2024-05-22	
John Somming	Ledamot	2024-05-22	
Reyam Al-Habib	suppleant	2026-02-15	

I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är: Pornnipa Chanya, John Somming och suppleant Reyam Al-Habib.

Styrelsen har under året hållit 11 protokollförda styrelsemöten.

Firman tecknas två i förening av Ariana Rasulzada, Fahd Al-Habib, Pornnipa Chanya och John Somming.

Revisorer har varit: Olga Stroganova och suppleant Assaf Assaf valda av föreningen, samt en av HSB Riksförbund utsedd revisor hos Borevision AB.

Valberedning har varit: Christer Holm (sammankallande), vald vid föreningsstämman.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2025-05-08. På stämman deltog 14 röstberättigade medlemmar.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Årsavgiften har under året varit oförändrad.

En förändring av årsavgiften med +4% 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 2025-09-07.

Under 2025 har styrelsen haft ett särskilt fokus på genomgång och omförhandling av föreningens avtal samt på en översyn av befintliga lån. Syftet har varit att förbättra kostnadseffektiviteten och stärka föreningens finansiella ställning. Inom ramen för detta arbete har även en plan upprättats för att successivt öka amorteringsgraden på föreningens lån.

Vidare har föreningen under året infört tillsyn av lägenheter i samband med överlåtelse. Åtgärden utgör en del av det förebyggande arbetet för att minska risken för skador och säkerställa ett långsiktigt och väl fungerande fastighetsunderhåll. Styrelsen har därutöver arbetat med målsättningen att hyra ut föreningens lokal i syfte att öka intäkterna.

Föreningens informationsmöte samt glöggmingel i samband med julgranständningen har etablerats som återkommande och uppskattade inslag i verksamheten. Nya medlemmar har personligen välkomnats av styrelsen med en orkidé. Bostadsrättsföreningens medlemmar kännetecknas av ett stort engagemang och en stödjande inställning.

Sedan föreningen startade har följande större åtgärder genomförts:

Nytt fläktsystem i miljörummet.
Byte av ljuskällor (garage och förråd samt lampor på gården) till LED lampor.
Ny porttelefon installerad i A-trappan
Nya informationstavlor för porttelefonerna
Byte av förrådsdörrar och fönster
Spolning av avloppsledningar
Asfalterat av föreningens parkering
Helrenoverad tvättstuga

Väsentliga avtal:
HSB Fastighetsavtal, markskötsel samt lokalvård
HSB Ekonomisk förvaltning
HSB Underhållsplan
Telia HSB Bolina
Vattenfall El-avtal
E.On Fjärrvärme
TK Elevator Serviceavtal hissar
Climat80 Ventilation

Föreningen planerar för följande åtgärder under de närmaste 5 åren:^[1]_[SEP]

År 2026
Takarbeta utbyte av skadade takpannor samt rengöring takrännor
Utbyte och nymålning träpaneler förrådsbyggnad samt garagebyggnad
Balkongplatta betongmålning undersida
Åtgärd sandlåda

År 2027
Komplett byte fläktaggregat
Rensning och injustering FT-system i lägenheter
Värmeanläggningar

År 2028
Hissar modernisering

År 2029
Portautomatik garageportar

År 2030
Entreparti aluminium, komplett byte

Tidpunkt och omfattning kan komma att justeras beroende på fastighetens skick och föreningens ekonomiska förutsättningar.

Medlemsinformation

Under året har 4 bostadsrätter överlåtits och 0 upplåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 26 och antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 27.

Flerårsöversikt

	2025	2024	2023	2022	2021
Sparande, kr/kvm	267	237	102	80	198
Skuldsättning, kr/kvm	4 778	4 811	4 844	4 904	4 961
Skuldsättning bostadsrättsyta, kr/kvm	4 778	5 247	5 284	5 349	5 411
Räntekänslighet, %	5	5	6	7	8
Energikostnad, kr/kvm	169	174	179	237	152
Årsavgifter, kr/kvm	1 002	1 017	933	856	856
Årsavgifter/totala intäkter, %	102	97	94	97	97
Totala intäkter, kr/kvm	987	963	913	809	807
Nettoomsättning, tkr	1 507	1 464	1 348	1 239	1 239
Resultat efter finansiella poster, tkr	283	238	22	-28	-24
Soliditet, %	24	21	19	19	19

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.

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	451 999	0	0	451 999
Kapitaltillskott/extra insats, kr	0	0	0	0
Upplåtelseavgifter, kr	751 995	0	0	751 995
Uppskrivningsfond, kr	0	0	0	0
Underhållsfond, kr	1 866 988	0	17 000	1 883 988
S:a bundet eget kapital, kr	3 070 982	0	17 000	3 087 982
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat, kr	-1 235 769	237 907	-17 000	-1 014 862
Årets resultat, kr	237 907	-237 907	283 324	283 324
S:a ansamlad vinst/förlust, kr	-997 862	0	266 324	-731 538
S:a eget kapital, kr	2 073 120	0	283 324	2 356 444

* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 17 000 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	-997 862
Årets resultat, kr	283 324
Reservation till underhållsfond, kr	-17 000
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	0
Summa till föreningsstämmans förfogande, kr	-731 538

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Styrelsens förslag gällande extra reservation till underhållsfond, kr	-0
Balanseras i ny räkning, kr	-731 538

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	1 507 305	1 469 633
Övriga rörelseintäkter	Not 3	0	679
Summa Rörelseintäkter		1 507 305	1 470 312
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 4	-721 602	-684 272
Övriga externa kostnader	Not 5	-39 758	-35 367
Personalkostnader	Not 6	-93 282	-75 760
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		-124 047	-124 047
Summa Rörelsekostnader		-978 689	-919 446
Rörelseresultat		528 615	550 866
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		23 490	3 207
Räntekostnader och liknande resultatposter		-268 781	-316 166
Summa Finansiella poster		-245 291	-312 959
Resultat efter finansiella poster		283 324	237 907
Resultat före skatt		283 324	237 907
Årets resultat		283 324	237 907

Balansräkning

2025-12-31

2024-12-31

Tillgångar

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Byggnad	Not 7	7 745 919	7 869 966
<i>Summa Materiella anläggningstillgångar</i>		7 745 919	7 869 966

Finansiella anläggningstillgångar

Andra långfristiga värdepappersinnehav		200 500	200 500
<i>Summa Finansiella anläggningstillgångar</i>		200 500	200 500

Summa Anläggningstillgångar

7 946 419 **8 070 466**

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

Kundfordringar		100	0
Övriga kortfristiga fordringar	Not 8	1 035 010	636 667
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 9	23 238	11 796
<i>Summa Kortfristiga fordringar</i>		1 058 348	648 464

Kortfristiga placeringar

Övriga kortfristiga placeringar	Not 10	1 000 000	1 000 000
<i>Summa Kortfristiga placeringar</i>		1 000 000	1 000 000

Summa Omsättningstillgångar

2 058 348 **1 648 464**

Summa Tillgångar

10 004 768 **9 718 930**

Balansräkning

2025-12-31 2024-12-31

Eget kapital och skulder

Eget kapital

Bundet eget kapital

Medlemsinsatser		1 203 994	1 203 994
Fond för yttre underhåll	Not 11	1 883 988	1 866 988
Summa Bundet eget kapital		3 087 982	3 070 982

Ansamlad förlust

Balanserat resultat		-1 014 862	-1 235 769
Årets resultat		283 324	237 907
Summa Ansamlad förlust		-731 538	-997 862

Summa Eget kapital

2 356 445 **2 073 121**

Skulder

Långfristiga skulder

Övriga långfristiga skulder till kreditinstitut	Not 12	0	4 886 617
Summa Långfristiga skulder		0	4 886 617

Kortfristiga skulder

Övriga kortfristiga skulder till kreditinstitut		7 295 691	2 459 842
Leverantörsskulder		42 900	34 838
Skatteskulder		5 249	3 193
Övriga kortfristiga skulder		1 942	1 942
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 13	302 541	259 377
Summa Kortfristiga skulder		7 648 323	2 759 192

Summa Skulder

7 648 323 **7 645 809**

Summa Eget kapital och skulder

10 004 768 **9 718 930**

Kassaflödesanalys

	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Kassaflöde från den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	528 615	550 866
<i>Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet</i>		
Avskrivningar	124 047	124 047
<i>Summa Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet</i>	124 047	124 047
Erhållen ränta	22 126	1 557
Erlagd ränta	-270 772	-325 184
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	404 016	351 286
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning (-) /minskning (+) av rörelsefordringar	-10 278	38 513
Ökning (+) /minskning (-) av rörelseskulder	54 849	-126 734
<i>Summa Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>	44 571	-88 221
Kassaflöde från den löpande verksamheten	448 587	263 065
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		
Ökning (+) /minskning (-) av skuld till kreditinstitut	-50 768	-50 768
Summa Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-50 768	-50 768
Årets kassaflöde	397 819	212 297
Likvida medel vid årets början	1 628 551	1 416 254
Likvida medel vid årets slut	2 026 370	1 628 551

Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper**Regelverk för årsredovisningar**

Årsredovisningen har upprättats med tillämpning av årsredovisningslagen (1995:1554) och Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2016:10 Årsredovisning i mindre företag (K2) samt Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2023:1 om kompletterande upplysningar i bostadsrättsföreningars årsredovisningar.

Redovisningsvaluta

Belopp anges i svenska kronor om inget annat anges.

Intäktsredovisning

Inkomster redovisas till verkligt värde av vad föreningen fått eller beräknas få. Det innebär att föreningen redovisar inkomster till nominellt belopp (fakturabelopp).

Tillämpade avskrivningsperioder

Avskrivningstid på byggnader:	120 år.
Avskrivningstid på markanläggningar:	20 år.
Avskrivningstid på maskiner och inventarier:	5 år.
Mark skrivs inte av.	

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>Bruttoomsättning</i>		
	Årsavgifter bostäder	1 423 128	1 423 128
	Årsavgifter bostäder informationsöverföring	33 184	0
	Årsavgifter lokaler	74 088	74 088
	Hyror garage och parkeringsplatser	41 250	41 250
	Övriga intäkter	9 743	5 405
	<i>Summa Bruttoomsättning</i>	1 581 393	1 543 871
	Avgiftsbortfall	-74 088	-74 088
	Hysesbortfall	0	-150
	<i>Summa</i>	-74 088	-74 238
	<i>Summa Nettoomsättning</i>	1 507 305	1 469 633

I årsavgiften ingår vatten, värme och Kabel TV.

Not 3	Övriga rörelseintäkter	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
	<i>Övriga rörelseintäkter</i>		
	Övriga intäkter	0	679
	<i>Summa Övriga rörelseintäkter</i>	0	679

Not 4	Driftskostnader	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
	<i>Driftskostnader</i>		
	Fastighetsskötsel och förvaltning	-247 637	-239 959
	Snö och halk-bekämpning	-2 522	-5 162
	Reparationer	-15 732	-22 859
	El	-109 715	-121 791
	Uppvärmning	-71 399	-69 801
	Vatten	-76 585	-73 378
	Sophämtning	-21 031	-27 465
	Fastighetsförsäkring	-25 237	-1 864
	Kabel-TV och bredband	-40 157	-9 040
	Fastighetsskatt och fastighetsavgift	-45 938	-42 980
	Tomträttsavgäld	-58 400	-58 400
	Övriga driftkostnader	-7 249	-11 573
	<i>Summa Driftskostnader</i>	-721 602	-684 272

I övriga driftkostnader ingår brandskydd och bevakningskostnader.

Not 5	Övriga externa kostnader	2025-01-01	2024-01-01
		2025-12-31	2024-12-31
	<i>Övriga externa kostnader</i>		
	Administrationskostnader	-7 254	-9 105
	Extern revision	-13 295	-11 257
	Konsultkostnader	-6 250	0
	Medlemsavgifter	-7 885	-7 885
	Föreningsverksamhet	-3 374	-3 420
	Övriga förvaltningskostnader	-1 700	-3 700
	<i>Summa Övriga externa kostnader</i>	-39 758	-35 367

I administrationskostnader ingår överlåtelseavgift, pantavgift, kontorsmaterial, telefon och inkasso.

Not 6	Personalkostnader	2025-01-01	2024-01-01
		2025-12-31	2024-12-31
	<i>Personalkostnader</i>		
	Arvode styrelse	-58 800	-50 000
	Revisionsarvode	-7 150	-5 730
	Övriga arvoden	-5 150	-5 730
	Sociala avgifter	-22 182	-14 300
	<i>Summa Personalkostnader</i>	-93 282	-75 760

Not 7	Byggnad	2025-12-31	2024-12-31
	<i>Akkumulerade anskaffningsvärden</i>		
	Ingående anskaffningsvärde byggnader	11 319 682	11 319 682
	Ingående anskaffningsvärde markanläggningar	28 765	28 765
	Summa Akkumulerade anskaffningsvärden	11 348 447	11 348 447
	<i>Akkumulerade avskrivningar</i>		
	Ingående avskrivningar	-3 478 481	-3 354 434
	Årets avskrivningar	-124 047	-124 047
	Summa Akkumulerade avskrivningar	-3 602 528	-3 478 481
	Byggnad	7 745 919	7 869 966
	<i>Taxeringsvärde</i>	<i>2025-12-31</i>	<i>2024-12-31</i>
	Taxeringsvärde byggnad - bostäder	14 600 000	13 800 000
	Taxeringsvärde byggnad - lokaler	1 148 000	975 000
	Taxeringsvärde mark - bostäder	4 200 000	4 900 000
	Taxeringsvärde mark - lokaler	515 000	552 000
	Summa	20 463 000	20 227 000
	<i>Ställda säkerheter</i>	<i>2025-12-31</i>	<i>2024-12-31</i>
	Fastighetsinteckning	9 509 000	9 509 000
	Varav i eget förvar	0	0
	Ställda säkerheter	9 509 000	9 509 000
Not 8	Övriga kortfristiga fordringar	2025-12-31	2024-12-31
	<i>Övriga fordringar</i>		
	Avräkningskonto HSB	1 026 370	628 551
	Övriga fordringar	8 640	8 116
	Summa Övriga fordringar	1 035 010	636 667
Not 9	Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	2025-12-31	2024-12-31
	<i>Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</i>		
	Upplupna ränteintäkter	3 014	1 650
	Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	20 224	10 146
	Summa Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	23 238	11 796

Not 10	Övriga kortfristiga placeringar	2025-12-31	2024-12-31
---------------	--	-------------------	-------------------

Övriga kortfristiga placeringar

Placeringar HSB	1 000 000	1 000 000
<i>Summa Övriga kortfristiga placeringar</i>	1 000 000	1 000 000

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

Fond för yttre underhåll

Fond för yttre underhåll	1 883 988	1 866 988
<i>Summa Fond för yttre underhåll</i>	1 883 988	1 866 988

Not 12	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>
Stadshypotek AB	2,5%	2026-01-30	2 409 074	0
Stadshypotek AB	4,08%	2026-01-30	4 886 617	50 768
			7 295 691	50 768

Långfristig del	0
Nästa års amortering av långfristig skuld	0
Lån som ska konverteras inom ett år	7 295 691
Kortfristig del	7 295 691
Nästa års amorteringar av lång- och kortfristig skuld	50 768
Amorteringar inom 2-5 år beräknas uppgå till	203 072
Skulder med bindningstid på över 5 år uppgår om 5 år till	0
Genomsnittsräntan vid årets utgång	3,56%
Finns swap-avtal	Nej

7 295 691 kr av föreningens fastighetslån har formellt en löptid på mindre än 12 månader och redovisas därför som kortfristig. Finansiering är dock av långfristig karaktär och lånen omsätts vid förfall. Faktiska amorteringar under åter för den totala skulden är 50 768 kr. Om fem år beräknas nuvarande skulder till kreditinstitut uppgår till 7 041 851 kr.

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

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

Förutbetalda hyror och avgifter	136 132	84 752
Upplupna räntekostnader	43 267	45 258
Övriga upplupna kostnader	123 142	129 367
<i>Summa Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</i>	302 541	259 377

Styrelsen har godkänt årsredovisningen den 19 mars 2026.

Årsredovisningen för brf Steglitsen har av styrelsen tillsammans med revisorer, undertecknats med elektronisk signering.

Fahd Al-Habib

Ariana Rasulzada

Amanda Karlsson

Pornnipa Chanya

John Somming

Vår revisionsberättelse har lämnats den dag som framgår av vår elektroniska underskrift.

Olga Stroganova
Av föreningen vald revisor

Thaha Osman
Av HSB riksförbund utsedd revisor



REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i HSB Bostadsrättsförening Steglitsen i Burlöv, org.nr. 716407-4259

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Bostadsrättsförening Steglitsen i Burlöv 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 beslut har fattats om att avveckla verksamheten.

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. 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, förfälskning, 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 Steglitsen i Burlöv 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.

Burlöv

Digitalt signerad av

Thaha Osman
BoRevision i Sverige AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Olga Stroganova
Av föreningen vald revisor

Årsredovisning 2025

Årsredovisning för 2025 avseende HSB Bostadsrättsförening Steglitsen i Burlöv signerades av följande personer med HSB e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

Fahd Al-Habib

Ordförande

E-signerade med BankID: 2026-03-19 kl. 22:17:05



Ariana Rasulzada

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-03-23 kl. 11:49:43



Amanda Karlsson

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-03-19 kl. 15:21:35



Pornnipa Chanya

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-03-20 kl. 13:52:44



John Somming

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-03-20 kl. 13:54:07



Olga Stroganova

Revisor

E-signerade med BankID: 2026-03-29 kl. 00:35:15



Thaha Osman

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2026-03-29 kl. 16:55:12



Revisionsberättelse 2025

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

Olga Stroganova

Revisor

E-signerade med BankID: 2026-03-29 kl. 00:30:39



Thaha Osman

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2026-03-29 kl. 16:54:28



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.