



Årsredovisning 2025

HSB Bostadsrättsförening
Länsmansgården i Arlöv

MEDLEM I HSB



HSB – där möjligheterna bor



Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Styrelsen för HSB Bostadsrättsförening Länsmansgården i Arlöv med säte i Malmö org.nr. 746000-4919 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 1956. Föreningens stadgar registrerades senast 2026-04-22,

Föreningen äger och förvaltar

Föreningen äger och förvaltar byggnaderna på fastigheten i Burlöv kommun:

Fastighet	Förvärvsdatum	Nybyggnadsår byggnad
Arlöv 19:9	1956-12-15	1940

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
7	p-platser	0
29	lägenheter (upplåtna med bostadsrätt)	1 252
4	lokaler (hyresrätt)	312
1	förråd	24
Totalt 41 objekt		1 588

Föreningens lägenheter fördelas på: 13 st 1 rok, 15 st 2 rok, 1 st 3 rok.

Styrelsens sammansättning

Namn	Roll	Fr.o.m.
Lazar Peric	Suppleant	2019-06-03
Sonja Blagic	Ledamot	2018-06-24
Amra Hajdarevic	Ledamot	2018-06-24
Ingrid Marta Holmberg	Ledamot	2019-06-03
Aniko Borsicka	Ordförande	2019-06-23

I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är: Sonja Blagic, Amra Hajdarevic och Lazar Peric.

Styrelsen har under året hållit 11 protokollförda styrelsemöten (8 styrelsemöten, 1 årsstämma, 1 konstituerande möte, 1 budgetmöte).

Firman tecknas två i förening av Amra Hajdarevic, Sonja Blagic och Aniko Borsicka .

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

Valberedning har varit: Elise Ekfors och Vidar Nordqvist vald vid föreningsstämman.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2025-05-28. På stämman deltog 11 medlemmar, 10 röstberättigade.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Årsavgiften förändrades fr.o.m. 2025-04-01 med +2%. Ingen avgiftshöjning är registrerad för 2026.

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

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

Styrelsen har under mars månad åtgärdat en vattenläcka i trapphus E.

Styrelsen har i mars beslutat att förlänga föreningens låneförvaltningsavtal via HSB.

Styrelsen planerar att i början av 2026 genomföra ett byte av armaturer i källarutrymmen och trapphus. Arbetet är avsett att utföras av Total El AB.

Under 2026 har styrelsen även påbörjat ett arbete i samarbete med Rörmontören Syd AB avseende spolning och filmning av föreningens rörsystem.

De senaste årens genomförda åtgärder

Det styrelsen under räkenskapsåret har genomfört enstaka underhållsarbete.

Årtal	Åtgärd
2025	Vattenläcka trapphus E
2025	Undersökt frånlufts systemet i trafikskolans lokaler.

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

Enligt föreningens underhållsplan (UH-plan) är större åtgärder avseende ledningsnät för avlopp, fasad- och dörrarbeten samt värmekulvert och radiatorer planerade under kommande år. Styrelsen har dock beslutat att senarelägga dessa åtgärder då de i dagsläget inte bedöms nödvändiga. Åtgärderna kommer att genomföras när kommande besiktningar eller fastighetens tekniska skick så påkallar.

Medlemsinformation

Under året har 1 bostadsrätter överlåtits och 0 upplåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 34 och under året har det tillkommit 0 och avgått 1 medlemmar.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 33.

Flerårsöversikt

	2025	2024	2023	2022	2021
Sparande, kr/kvm	360	345	308	299	293
Skuldsättning, kr/kvm	783	851	917	1 056	1 117
Skuldsättning bostadsrättsyta, kr/kvm	979	1 063	1 145	1 319	1 395
Räntekänslighet, %	1	1	1	1	1
Energikostnad, kr/kvm	303	284	294	253	272
Årsavgifter, kr/kvm	1 055	1 040	1 031	1 006	975
Årsavgifter/totala intäkter, %	76	76	77	75	80
Totala intäkter, kr/kvm	1 106	1 102	1 076	1 081	976
Nettoomsättning, tkr	1 730	1 701	1 667	1 610	1 523
Resultat efter finansiella poster, tkr	356	254	204	186	73
Soliditet, %	70	66	62	59	56

Definitioner nyckeltal

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Nettoomsättning i tkr: Föreningens nettoomsättning under räkenskapsåret.

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

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

Förändringar i eget kapital

	Belopp vid årets ingång	Disposition av föregående års resultat enligt stämmans beslut	Förändring under året*	Belopp vid årets utgång
Bundet eget kapital				
Inbetalade insatser, kr	36 800	0	0	36 800
Kapitaltillskott/extra insats, kr	0	0	0	0
Upplåtelseavgifter, kr	0	0	0	0
Uppskrivningsfond, kr	0	0	0	0
Underhållsfond, kr	1 240 603	0	-15 501	1 225 102
S:a bundet eget kapital, kr	1 277 403	0	-15 501	1 261 902
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat, kr	1 776 538	254 292	15 501	2 046 331
Årets resultat, kr	254 292	-254 292	355 628	355 628
S:a ansamlad vinst/förlust, kr	2 030 830	0	371 129	2 401 959
S:a eget kapital, kr	3 308 233	0	355 628	3 663 861

* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 31 000 kr samt ianspråktagande skett med 46 501 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	2 030 830
Årets resultat, kr	355 628
Reservation till underhållsfond, kr	-31 000
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	46 501
Summa till föreningsstämmans förfogande, kr	2 401 959

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Styrelsens förslag gällande extra reservation till underhållsfond, kr	-0
Balanseras i ny räkning, kr	2 401 959

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	1 729 841	1 712 767
Övriga intäkter	Not 3	0	10 225
Summa Rörelseintäkter		1 729 841	1 722 992
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 4	-990 937	-1 069 906
Övriga externa kostnader	Not 5	-30 824	-47 648
Personalkostnader	Not 6	-160 373	-156 856
Avskrivningar		-161 144	-161 144
Summa Rörelsekostnader		-1 343 278	-1 435 554
Rörelseresultat		386 563	287 438
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		2 288	1 892
Räntekostnader och liknande resultatposter		-33 222	-35 038
Summa Finansiella poster		-30 934	-33 146
Resultat efter finansiella poster		355 628	254 292
Resultat före skatt		355 628	254 292
Årets resultat		355 628	254 292

Balansräkning

2025-12-312024-12-31

Tillgångar

Anläggningstillgångar

<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	Not 7	3 039 411	3 200 555
<i>Summa Materiella anläggningstillgångar</i>		3 039 411	3 200 555
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Egna BRF, lokal nr 13 och andel i HSB	Not 8	250 500	250 500
<i>Summa Finansiella anläggningstillgångar</i>		250 500	250 500
Summa Anläggningstillgångar		3 289 911	3 451 055
 <i>Omsättningstillgångar</i>			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Aktuell skattefordran		1 628	6 560
Avräkningskonto till HSB Malmö och skattekonto	Not 9	1 925 456	1 530 274
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 10	44 311	41 629
<i>Summa Kortfristiga fordringar</i>		1 971 395	1 578 463
Summa Omsättningstillgångar		1 971 395	1 578 463
Summa Tillgångar		5 261 306	5 029 518

Balansräkning

2025-12-312024-12-31

Eget kapital och skulder

Eget kapital

<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		36 800	36 800
Fond för yttre underhåll	Not 11	1 225 102	1 240 603
<i>Summa Bundet eget kapital</i>		1 261 902	1 277 403
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		2 046 331	1 776 538
Årets resultat		355 628	254 292
<i>Summa Fritt eget kapital</i>		2 401 959	2 030 830
Summa Eget kapital		3 663 861	3 308 232

Skulder

<i>Långfristiga skulder</i>			
Långfristiga skulder till kreditinstitut	Not 12	1 124 285	1 227 573
<i>Summa Långfristiga skulder</i>		1 124 285	1 227 573
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Övriga kortfristiga skulder till kreditinstitut		103 288	103 288
Leverantörsskulder		50 303	78 462
Skatteskulder		5 578	5 578
Övriga kortfristiga skulder	Not 13	75 742	72 864
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 14	238 249	233 521
<i>Summa Kortfristiga skulder</i>		473 160	493 712
Summa Skulder		1 597 445	1 721 285
Summa Eget kapital och skulder		5 261 306	5 029 518

Kassaflödesanalys	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Kassaflöde från den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	386 563	287 438
<i>Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet</i>		
Avskrivningar	161 144	161 144
<i>Summa Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet</i>	161 144	161 144
Erhållen ränta	2 288	1 892
Erlagd ränta	-33 502	-35 318
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	516 493	415 156
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning (-) /minskning (+) av rörelsefordringar	-4 763	-8 030
Ökning (+) /minskning (-) av rörelseskulder	-20 272	-57 073
<i>Summa Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>	-25 035	-65 103
Kassaflöde från den löpande verksamheten	491 458	350 053
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		
Ökning (+) /minskning (-) av skuld till kreditinstitut	-103 288	-103 288
Summa Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-103 288	-103 288
Årets kassaflöde	388 170	246 765
Likvida medel vid årets början	1 496 770	1 250 005
Likvida medel vid årets slut	1 884 939	1 496 770

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	152 922 kr
Förändring jämfört med föregående år	0 kr

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	1 262 442	1 243 776
	Årsavgifter TV/bredband	58 290	57 768
	Årsavgifter - egen lokal	524 718	516 960
	Hyror lokaler	380 220	374 364
	Hyror garage och parkeringsplatser	15 960	15 960
	Hyror övrigt	840	770
	Övriga primära intäkter	12 089	20 129
	<i>Summa Bruttoomsättning</i>	2 254 559	2 229 727
	Årsavgiftsbortfall - egen lokal	-524 718	-516 960
	<i>Summa</i>	-524 718	-516 960
	<i>Summa Nettoomsättning</i>	1 729 841	1 712 767

I årsavgiften ingår värme, vatten. Bredbandsavgiften aviseras separat.

Not 3	Övriga intäkter	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
	<i>Övriga intäkter</i>		
	Övriga sekundära intäkter	0	10 225
	<i>Summa Övriga intäkter</i>	0	10 225

Not 4	Driftskostnader	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
	<i>Driftskostnader</i>		
	Fastighetsskötsel och förvaltning	-176 805	-163 636
	Snö och halk-bekämpning	-803	-9 148
	Reparationer	-107 606	-119 992
	Planerat underhåll	-46 501	-124 139
	Försäkringsskador	0	-11 368
	El	-44 856	-41 251
	Uppvärmning	-304 390	-284 473
	Vatten	-125 331	-118 958
	Sophämtning	-32 105	-50 218
	Fastighetsförsäkring	-27 038	-26 255
	Kabel-TV och bredband	-60 194	-60 093
	Fastighetsskatt och fastighetsavgift	-65 308	-60 376
	<i>Summa Driftskostnader</i>	-990 937	-1 069 906
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	0	-3 590
	Administrationskostnader	-3 359	-14 325
	Extern revision	-14 600	-15 875
	Medlemsavgifter	-12 865	-12 865
	Föreningsverksamhet	0	-193
	Övriga förvaltningskostnader	0	-800
	<i>Summa Övriga externa kostnader</i>	-30 824	-47 648
Not 6	Personalkostnader	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
	<i>Personalkostnader</i>		
	Arvode styrelse	-80 598	-76 200
	Revisionsarvode	-4 777	-4 500
	Arvode valberedning, supleant och ersättning för städning	-36 656	-38 654
	Sociala avgifter	-38 342	-37 502
	<i>Summa Personalkostnader</i>	-160 373	-156 856

Not 7	Byggnader och mark	2025-12-31	2024-12-31
	<i>Ackumulerade anskaffningsvärden</i>		
	Ingående anskaffningsvärde byggnader	8 012 637	8 012 637
	Ingående anskaffningsvärde mark	90 000	90 000
	<i>Summa Ackumulerade anskaffningsvärden</i>	8 102 637	8 102 637
	<i>Ackumulerade avskrivningar</i>		
	Ingående avskrivningar	-4 902 082	-4 740 938
	Årets avskrivningar	-161 144	-161 144
	<i>Summa Ackumulerade avskrivningar</i>	-5 063 226	-4 902 082
	<i>Utgående redovisat värde</i>	3 039 411	3 200 555
	<i>Taxeringsvärde</i>	<i>2025-12-31</i>	<i>2024-12-31</i>
	Taxeringsvärde byggnad - bostäder	11 800 000	10 000 000
	Taxeringsvärde byggnad - lokaler	1 341 000	1 162 000
	Taxeringsvärde mark - bostäder	3 756 000	4 382 000
	Taxeringsvärde mark - lokaler	523 000	561 000
	<i>Summa</i>	17 420 000	16 105 000
	<i>Ställda säkerheter</i>	<i>2025-12-31</i>	<i>2024-12-31</i>
	Fastighetsinteckning	3 103 000	3 103 000
	Varav i eget förvar	-139 000	-139 000
	<i>Ställda säkerheter</i>	2 964 000	2 964 000
Not 8	Egna BRF, lokal nr 13 och andel i HSB	2025-12-31	2024-12-31
	<i>Egna BRF, lokal nr 13 och andel i HSB</i>		
	Ingående värde andel i HSB	500	500
	Egna BRF, lokal nr 13	250 000	250 000
	<i>Summa Egna BRF, lokal nr 13 och andel i HSB</i>	250 500	250 500
Not 9	Avräkningskonto till HSB Malmö och skattekonto	2025-12-31	2024-12-31
	<i>Avräkningskonto till HSB Malmö och skattekonto</i>		
	Avräkningskonto HSB	1 884 939	1 496 770
	Skattekonto och skattefordring	40 517	33 504
	<i>Summa Avräkningskonto till HSB Malmö och skattekonto</i>	1 925 456	1 530 274

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

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

Förutbetalda intäkter - försäkring, kabel TV	44 311	41 629
<i>Summa Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</i>	44 311	41 629

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

Fond för yttre underhåll

Fond för yttre underhåll	1 225 102	1 240 603
<i>Summa Fond för yttre underhåll</i>	1 225 102	1 240 603

Not 12	Långfristiga skulder till kreditinstitut	2025-12-31
---------------	---	-------------------

<i>Låneinstitut</i>	<i>Räntesats</i>	<i>Konv.datum</i>	<i>Belopp</i>	<i>Nästa års amortering</i>
Swedbank Hypotek AB	1,57%	2027-12-22	545 693	55 968
Swedbank Hypotek AB	3,29%	2028-04-25	681 880	47 320
			1 227 573	103 288

Långfristig del	1 124 285
Nästa års amortering av långfristig skuld	103 288
Lån som ska konverteras inom ett år	0
Kortfristig del	103 288
Nästa års amorteringar av lång- och kortfristig skuld	103 288
Amorteringar inom 2-5 år beräknas uppgå till	413 152
Skulder med bindningstid på över 5 år uppgår om 5 år till	0
Genomsnittsräntan vid årets utgång	2,53%
Finns swap-avtal	Nej

Om 5 år beräknas skulden uppgå till 711 133kr

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

Övriga skulder

Källskatt	28 233	25 355
Inre fond	47 509	47 509
<i>Summa Övriga skulder</i>	75 742	72 864

Not 14	Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	2025-12-31	2024-12-31
	<i>Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</i>		
	Förutbetalda hyror och avgifter	127 950	132 221
	Upplupna räntekostnader	3 997	4 277
	Övriga upplupna kostnader - värme, vatten, el, arvode m.m.	106 302	97 023
	<i>Summa Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</i>	238 249	233 521

Årsredovisningen har signerats av styrelsen med datum som framgår av dess signering och revisionsberättelse har, med datum som framgår av dess signering, lämnats beträffande denna årsredovisning.
Styrelsen godkände årsredovisningens innehåll 2026-04-30

Aniko Borsicka
Ordförande

Ingrid Marta Holmberg

Amra Hajdarevic

Sonja Blagic

Vår revisionsberättelse har lämnats

Milenko Cvijetinovic
Av föreningen vald revisor

Alexandra Ong
BoRevision
Av HSB riksförbund utsedd revisor

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i HSB Bostadsrättsförening Länsmsgården i Arlöv, org.nr. 746000-4919

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Bostadsrättsförening Länsmsgården i Arlöv för räkenskapsåret 2025.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 31 december 2025 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Revisorernas ansvar enligt denna sed beskrivs närmare i avsnitten Revisorn utsedd av HSB Riksförbunds ansvar och Den föreningsvalda revisorns ansvar.

Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Revisorn utsedd av HSB Riksförbund har fullgjort sitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för att årsredovisningen upprättas och att den ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen. Styrelsen ansvarar även för den interna kontroll som den bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag.

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Den upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om styrelsen avser att likvidera föreningen, upphöra med verksamheten eller inte har något realistiskt alternativ till att göra något av detta.

Revisorn utsedd av HSB Riksförbunds ansvar

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Mitt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller våra uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

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

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

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

Den föreningsvalda revisorns ansvar

Jag har utfört en revision enligt bostadsrättslagen och tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar. Mitt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och om årsredovisningen ger en rättvisande bild av föreningens resultat och ställning.

Rapport om andra krav enligt lagar, andra författningar samt stadgar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för HSB Bostadsrättsförening Länsmansgården i Arlöv 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.

Arlöv

Digitalt signerad av

Alexandra Ong
BoRevision i Sverige AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Milenko Cvijetinovic
Av föreningen vald revisor



Årsredovisning 2025

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

Aniko Borsicka

Ordförande

E-signerade med BankID: 2026-05-05 kl. 09:48:56



Ingrid Marta Holmberg

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-05-05 kl. 11:50:05



Amra Hajdarevic

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-05-05 kl. 10:02:34



Sonja Blagic

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-05-05 kl. 09:51:24



Milenko Cvijetinovic

Revisor

E-signerade med BankID: 2026-05-05 kl. 16:52:53



Alexandra Ong

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2026-05-07 kl. 13:45:11



Revisionsberättelse 2025

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

Milenko Cvijetinovic

Revisor

E-signerade med BankID: 2026-05-05 kl. 16:51:46



Alexandra Ong

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2026-05-07 kl. 13:44:32



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.