



Årsredovisning 2025

HSB Brf Schultz i Ystad

MEDLEM I HSB



HSB – där möjligheterna bor



Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Styrelsen för HSB Brf Schultz i Ystad med säte i YSTAD org.nr. 748000-0756 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 1947. Föreningens stadgar registrerades senast 2024-06-04.

Föreningen äger och förvaltar

Föreningen äger och förvaltar byggnaderna på fastigheten i Ystad kommun:

Fastighet	Förvärvsdatum	Nybyggnadsår byggnad
Schultz Nr 6	1947-01-01	1948, 1949 och 1950
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. 2026-03-31.

Antal	Benämning	Total yta m ²
108	lägenheter (upplåtna med bostadsrätt)	6 916
26	lokaler (hyresrätt)	370
108	p-platser	0
Totalt 242 objekt		7 286

Föreningens lägenheter fördelas på: 63 st 2 rok, 45 st 3 rok.



Styrelsens sammansättning

Namn	Roll
Maria Bruhn	Ordförande
Birgitta Olsson	Sekreterare
Sandra Mårtensson	Ledamot
Sabina Andersson	Vice ordförande
Elin Viberg	Vice sekreterare

I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är: Elin Vilberg och Birgitta Olsson. Sabina Andersson avgår vid ordinarie års stämma.

Styrelsen har under året hållit 13 protokollförda styrelsemöten.

Firman tecknas två i förening av Maria Bruhn, Birgitta Olsson, Elin Viberg och Sabina Andersson.

Revisorer har varit: HSB Riksförbund utsedd revisor hos Borevision i Sverige AB.

Anställda har varit fastighetsskötare och vicevärd.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2025-06-02. På stämman deltog 30 närvarande och 1 med fullmakt, röstberättigade medlemmar.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Årsavgiften förändrades fr.o.m. 2025-01-01 med +4,5%.

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 2025-07-11.

Under året har föreningen genomfört följande större underhållsåtgärder:

- 2025 Färdigställande av kolkällare Skottegatan 10
Utbyte av låssystem i hela föreningen
Byte av kabel mellan hus 1 och 11
Underhållsspolning av samtliga lägenheter
Besiktning av balkongben och fogar (fogar gäller endast hus 1 och 11)

Utförda renoveringar:

Årtal	Åtgärd
2004	Byte av vattenstammar
2007	Nybyggnation av miljöhus
2011	Relining av avloppsstammar
2014	Installering av ventilation
2015	Byte av takavvattning, undercentraler och datorisering av styrutrustning
2015-2016	Byte av stamledning för avlopp och vatten
2018	Ny parkering
2020	Byte av två tvättmaskiner och tre torktumlare
2023	Nya elledningar mellan husen
2023	Gjorde om i trädgården och fällde ner de stora kastanjerna bakom hus 1
2024	Påbörjat renovering av kolkällare Skottegatan 10. Målat trappräcke källare, renovering av Skottesalen efter översvämning. Installerat nytt ventilationsaggregat i Skottesalen och i Bellevuevägen 11 och Gustafsgatan 1.
2024	Rensning av ventilationssystem, kontroll, utfört ändringar och injusteringar inför godkännande av OVK. Handlingar inskickade till kommunen och Miljöförbundet.
2025	Renovering av källare Bellevue vägen 11 efter vattenskada
2025	Renovering av kolkällaren/vaktmästeri
2025	Uppdatering av låssystem samtliga fastigheter
2025	Byte av matarledning mellan hus 1 och 11

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

Årtal	Åtgärd
2026	Renovering av källare hus 8 och 10
2026	Tegel fönsterbalk gäller hus 1 och 11
2026	Målning av balkongben
2026	Renovering av balkongplatta betong
2027	Fasadtvätt, plåtfasad
2027	Renovering av källare hus 7 och 9
2028	Byte av elinstallationer i trapphus
2028	Renovering av källare hus 1 och 11
2029	Byte av värmeledningar och radiatorer
2030	Rensning av ventikanaler F-system lägenheter/lokaler
2030	Balkongräcken aluminium byte med aluminiumfront

Medlemsinformation

Under året har 17 bostadsrätter överlåtits och 0 upplåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 129 och under året har det tillkommit 18 och avgått 21 medlemmar.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 126.

Flerårsöversikt

	2025	2024	2023	2022	2021
Sparande, kr/kvm	187	202	261	339	313
Skuldsättning, kr/kvm	2 855	2 928	2 441	2 503	2 765
Skuldsättning bostadsrättsyta, kr/kvm	3 008	3 085	2 571	2 503	2 765
Räntekänslighet, %	3	4	3	3	4
Energikostnad, kr/kvm	272	254	217	186	181
Årsavgifter, kr/kvm	907	868	855	839	822
Årsavgifter/totala intäkter, %	94	92	92	94	100
Totala intäkter, kr/kvm	912	893	880	851	822
Nettoomsättning, tkr	6 607	6 352	6 258	6 124	5 988
Resultat efter finansiella poster, tkr	-337	-1 412	452	516	1 073
Soliditet, %	29	29	36	35	32

Upplysningar vid förlust

Årets negativa resultat beror främst på underhåll och räntekostnader.

Föreningens kassaflöde från den löpande verksamheten är positivt med 967 488 kr. Föreningens sparande till det framtida underhållet uppgår till 187 kr/m².

För att möta föreningens framtida ekonomiska åtaganden (tex amorteringar och återinvesteringar) samt höja sparandet har styrelsen beslutat om höjning på årsavgift med 4,5%. 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 stämmans beslut	Förändring under året*	Belopp vid årets utgång
Bundet eget kapital				
Inbetalade insatser, kr	49 750	0	0	49 750
Kapitaltillskott/extra insats, kr	0	0	0	0
Upplåtelseavgifter, kr	0	0	0	0
Uppskrivningsfond, kr	0	0	0	0
Underhållsfond, kr	2 914 691	0	45 523	2 960 214
S:a bundet eget kapital, kr	2 964 441	0	45 523	3 009 964
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat, kr	8 120 849	-1 412 298	-45 523	6 663 027
Årets resultat, kr	-1 412 298	1 412 298	-336 962	-336 962
S:a ansamlad vinst/förlust, kr	6 708 551	0	-382 485	6 326 065
S:a eget kapital, kr	9 672 992	0	-336 962	9 336 029

* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 444 000 kr samt ianspråktagande skett med 398 477 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	6 708 551
Årets resultat, kr	-336 962
Reservation till underhållsfond, kr	-444 000
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	398 477
Summa till föreningsstämmans förfogande, kr	6 326 066

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Styrelsens förslag gällande extra reservation till underhållsfond, kr	-0
Balanseras i ny räkning, kr	6 326 066

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	6 606 627	6 352 171
Övriga rörelseintäkter	Not 3	38 257	154 658
Summa Rörelseintäkter		6 644 884	6 506 829
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 4	-3 911 469	-4 918 742
Övriga externa kostnader	Not 5	-328 203	-425 540
Personalkostnader	Not 6	-776 380	-843 997
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	Not 7	-1 302 544	-1 302 544
Summa Rörelsekostnader		-6 318 596	-7 490 823
Rörelseresultat		326 287	-983 994
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		30 350	41 757
Räntekostnader och liknande resultatposter		-693 599	-470 061
Summa Finansiella poster		-663 250	-428 304
Resultat efter finansiella poster		-336 962	-1 412 298
Resultat före skatt		-336 962	-1 412 298
Årets resultat		-336 962	-1 412 298

Balansräkning

2025-12-312024-12-31

Tillgångar

Anläggningstillgångar

<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	Not 8	28 803 786	24 997 117
Pågående nyanläggningar materiella anläggningstillgångar		372 832	1 805 938
<i>Summa Materiella anläggningstillgångar</i>		29 176 618	26 803 055
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andra långfristiga värdepappersinnehav		500	500
<i>Summa Finansiella anläggningstillgångar</i>		500	500
Summa Anläggningstillgångar		29 177 118	26 803 555

Omsättningstillgångar

<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		12 005	5 687
Aktuell skattefordran		50 456	66 468
Övriga kortfristiga fordringar	Not 9	109 783	156 951
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 10	36 988	40 789
<i>Summa Kortfristiga fordringar</i>		209 232	269 895
<i>Kortfristiga placeringar</i>			
Övriga kortfristiga placeringar	Not 11	1 000 000	1 000 000
<i>Summa Kortfristiga placeringar</i>		1 000 000	1 000 000
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank	Not 12	2 029 396	5 160 573
<i>Summa Kassa och bank</i>		2 029 396	5 160 573
Summa Omsättningstillgångar		3 238 628	6 430 468
Summa Tillgångar		32 415 746	33 234 023

Balansräkning

2025-12-312024-12-31

Eget kapital och skulder

Eget kapital

Bundet eget kapital

Medlemsinsatser	49 750	49 750
Fond för yttre underhåll	2 960 214	2 914 691
Summa Bundet eget kapital	3 009 964	2 964 441

Fritt eget kapital

Balanserat resultat	6 663 027	8 120 849
Årets resultat	-336 962	-1 412 298
Summa Fritt eget kapital	6 326 065	6 708 551

Summa Eget kapital	9 336 029	9 672 991
--------------------	-----------	-----------

Skulder

Långfristiga skulder

Övriga långfristiga skulder till kreditinstitut	Not 13	10 643 252	11 111 163
Summa Långfristiga skulder		10 643 252	11 111 163

Kortfristiga skulder

Övriga kortfristiga skulder till kreditinstitut		10 161 163	10 223 252
Leverantörsskulder		881 540	890 442
Övriga kortfristiga skulder	Not 14	292 518	435 242
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 15	1 101 243	900 933
Summa Kortfristiga skulder		12 436 465	12 449 869

Summa Skulder		23 079 717	23 561 032
---------------	--	------------	------------

Summa Eget kapital och skulder		32 415 746	33 234 023
--------------------------------	--	------------	------------



Kassaflödesanalys

2025-01-01

2025-12-31

2024-01-01

2024-12-31

Kassaflöde från den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	326 287	-983 994
<i>Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet</i>		
Avskrivningar	1 302 544	1 302 544
<i>Summa Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet</i>	1 302 544	1 302 544
Erhållen ränta	32 383	41 924
Erlagd ränta	-693 726	-468 725
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	967 488	-108 251
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning (-) /minskning (+) av rörelsefordringar	9 641	25 015
Ökning (+) /minskning (-) av rörelseskulder	48 812	604 594
<i>Summa Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>	58 453	629 609
Kassaflöde från den löpande verksamheten	1 025 942	521 358
Kassaflöde från investeringsverksamheten		
Förvärv/avyttring av materiella anläggningstillgångar	-3 676 108	-1 805 938
Summa Kassaflöde från investeringsverksamheten	-3 676 108	-1 805 938
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		
Ökning (+) /minskning (-) av skuld till kreditinstitut	-530 000	3 550 000
Summa Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-530 000	3 550 000
Årets kassaflöde	-3 180 166	2 265 421
Likvida medel vid årets början	6 229 773	3 964 352
Likvida medel vid årets slut	3 049 607	6 229 773



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	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.

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	6 274 332	6 004 428
	Hyror lokaler	159 452	157 189
	Hyror garage och parkeringsplatser	237 650	231 525
	Hyror förbrukningsbaserad	5 240	6 680
	Hyror övrigt	23 650	11 000
	Övriga primära intäkter	40 919	26 217
	<i>Summa Bruttoomsättning</i>	6 741 243	6 437 039
	Hyresbortfall	-134 616	-84 868
	<i>Summa</i>	-134 616	-84 868
	<i>Summa Nettoomsättning</i>	6 606 627	6 352 171

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	38 257	154 658
	<i>Summa Övriga rörelseintäkter</i>	38 257	154 658

Not 4	Driftskostnader	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
	<i>Driftskostnader</i>		
	Fastighetsskötsel och förvaltning	-555 932	-530 414
	Snö och halk-bekämpning	0	-5 213
	Reparationer	-413 209	-423 343
	Planerat underhåll	-398 477	-1 583 257
	El	-229 596	-224 121
	Uppvärmning	-1 285 865	-1 201 539
	Vatten	-463 755	-428 045
	Sophämtning	-174 829	-184 265
	Fastighetsförsäkring	-93 253	-88 105
	Kabel-TV och bredband	-57 547	-52 190
	Fastighetsskatt och fastighetsavgift	-203 976	-187 730
	Övriga driftkostnader	-35 031	-10 520
	<i>Summa Driftskostnader</i>	-3 911 469	-4 918 742

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	-4 643	-7 288
	Administrationskostnader	-198 747	-79 559
	Extern revision	-15 584	-4 166
	Konsultkostnader	-29 251	-235 538
	Medlemsavgifter	-33 400	-33 400
	Föreningsverksamhet	-3 600	-3 600
	Övriga förvaltningskostnader	-42 978	-61 988
	<i>Summa Övriga externa kostnader</i>	-328 203	-425 540

Not 6	Personalkostnader	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
	<i>Personalkostnader</i>		
	Arvode styrelse	-133 500	-103 750
	Revisionsarvode	-3 000	-3 000
	Övriga arvoden	-79 286	-78 711
	Löner och övriga ersättningar	-354 760	-343 201
	Sociala avgifter	-167 975	-161 698
	Uttagsbeskattning	0	-120 398
	Pensionskostnader och förpliktelser	-37 859	-33 051
	Övriga personalkostnader	0	-188
	<i>Summa Personalkostnader</i>	-776 380	-843 997

Fora 4 041 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	-1 219 938	-1 219 938
	Avskrivning på markanläggning	-82 606	-82 606
	<i>Summa Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar</i>	-1 302 544	-1 302 544

Not 8	Byggnader och mark	2025-12-31	2024-12-31
	<i>Ackumulerade anskaffningsvärden</i>		
	Ingående anskaffningsvärde byggnader	44 312 589	44 312 589
	Ingående anskaffningsvärde mark	102 879	102 879
	Ingående anskaffningsvärde markanläggningar	2 071 907	2 071 907
	Årets investeringar	5 109 213	0
	<i>Summa Ackumulerade anskaffningsvärden</i>	51 596 587	46 487 375
	<i>Ackumulerade avskrivningar</i>		
	Ingående avskrivningar	-21 490 257	-20 187 713
	Årets avskrivningar	-1 302 544	-1 302 544
	<i>Summa Ackumulerade avskrivningar</i>	-22 792 802	-21 490 257
	<i>Utgående redovisat värde</i>	28 803 786	24 997 117
	<i>Taxeringsvärde</i>	<i>2025-12-31</i>	<i>2024-12-31</i>
	Taxeringsvärde byggnad - bostäder	64 000 000	53 000 000
	Taxeringsvärde byggnad - lokaler	1 215 000	646 000
	Taxeringsvärde mark - bostäder	20 600 000	17 200 000
	Taxeringsvärde mark - lokaler	198 000	181 000
	<i>Summa</i>	86 013 000	71 027 000
	<i>Ställda säkerheter</i>	<i>2025-12-31</i>	<i>2024-12-31</i>
	Fastighetsinteckning	21 446 915	21 446 915
	Varav i eget förvar	0	0
	<i>Ställda säkerheter</i>	21 446 915	21 446 915
Not 9	Övriga kortfristiga fordringar	2025-12-31	2024-12-31
	<i>Övriga fordringar</i>		
	Avräkningskonto HSB	20 211	69 200
	Övriga fordringar	89 572	87 751
	<i>Summa Övriga fordringar</i>	109 783	156 951
Not 10	Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	2025-12-31	2024-12-31
	<i>Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</i>		
	Förutbetald försäkring	23 208	22 630
	Upplupna ränteintäkter	2 867	4 900
	Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	10 913	13 259
	<i>Summa Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</i>	36 988	40 789

Not 11	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 12	Kassa och bank	2025-12-31	2024-12-31
--------	----------------	------------	------------

Kassa och bank		
----------------	--	--

Bankkonto 1	2 016 931	5 146 273
Bankkonto 5	-52	-40
Bankkonto 7	12 517	14 339
<i>Summa Kassa och bank</i>	2 029 396	5 160 573

Not 13	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>
SEB	2,62%	2028-06-28	4 397 073	100 000
SEB	2,97%	2026-12-28	2 050 000	50 000
SEB	3,30%	2026-12-28	3 891 163	100 000
SEB	2,72%	2027-12-28	2 596 179	100 000
SEB	2,76%	2027-11-28	2 700 000	0
SEB	2,97%	2026-12-28	3 920 000	80 000
SEB	3,50%	2027-01-28	1 250 000	100 000
			20 804 415	530 000

Långfristig del	10 643 252
Nästa års amortering av långfristig skuld	300 000
Lån som ska konverteras inom ett år	9 861 163
Kortfristig del	10 161 163
Nästa års amorteringar av lång- och kortfristig skuld	530 000
Amorteringar inom 2-5 år beräknas uppgå till	2 120 000
Skulder med bindningstid på över 5 år uppgår om 5 år till	0
Genomsnittsräntan vid årets utgång	2,93%
Finns swap-avtal	Nej

Not 14	Övriga kortfristiga skulder	2025-12-31	2024-12-31
	<i>Övriga skulder</i>		
	Momsskuld	0	120 398
	Källskatt	19 971	18 464
	Inre fond	272 547	292 126
	Övriga kortfristiga skulder	0	4 254
	<i>Summa Övriga skulder</i>	292 518	435 242
Not 15	Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	2025-12-31	2024-12-31
	<i>Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</i>		
	Förutbetalda hyror och avgifter	555 978	515 058
	Upplupna räntekostnader	3 236	3 363
	Övriga upplupna kostnader	542 029	382 512
	<i>Summa Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</i>	1 101 243	900 933

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 klart 2026-04-22.

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i HSB Bostadsrättsförening Schultz i Ystad, org.nr. 748000-0756

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Bostadsrättsförening Schultz i Ystad för räkenskapsåret 2025.

Enligt min 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.

Jag tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar.

Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina 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.

Revisorns ansvar

Mina 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 mina 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.



Rapport om andra krav enligt lagar, andra författningar samt stadgar

Uttalanden

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning för HSB Bostadsrättsförening Schultz i Ystad för räkenskapsåret 2025 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Jag tillstyrker att föreningsstämman disponerar resultatet enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisionssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina 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

Mitt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed mitt 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.

Mitt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed mitt 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 jag 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 min professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att jag 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. Jag går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för mitt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för mitt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har jag granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Ystad

Digitalt signerad av

Morgan Nilsson
BoRevision i Sverige AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Årsredovisning 2025

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

Maria Bruhn

Ordförande

E-signerade med BankID: 2026-05-03 kl. 16:20:26



Elin Viberg

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-05-05 kl. 13:02:01



Birgitta Olsson

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-05-03 kl. 16:01:14



Sandra Mårtensson

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-05-05 kl. 14:49:08



Sabina Andersson

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-05-03 kl. 20:01:40



Morgan Nilsson

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2026-05-07 kl. 15:53:22



Revisionsberättelse 2025

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

Morgan Nilsson

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2026-05-07 kl. 15:52:56



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.