



# Årsredovisning 2025

HSB Brf Halvan I Ystad

MEMBER IN HSB



HSB – där möjligheterna bor



# Förvaltningsberättelse

## Verksamheten

Styrelsen för HSB Brf Halvan I Ystad med säte i YSTAD org.nr. 748000-0657 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2025

### Allmänt om verksamheten

Föreningen är ett privatbostadsföretag (äkt 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 1961. Föreningens stadgar registrerades senast 2017-10-19.

### Föreningen äger och förvaltar

Föreningen äger och förvaltar byggnaden på fastigheten i Ystad kommun:

Fastighet	Förvärvsdatum	Nybyggnadsår byggnad
Halvan 3	1961-01-01	1961

#### Totalt 1 objekt

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Länsförsäkringar Skåne. 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 <sup>2</sup>
21	lägenheter (upplåtna med bostadsrätt)	1 200
1	lokaler (hyresrätt) (styrelserum/skyddsrum)	32
22	p-platser	0
<b>Totalt 44 objekt</b>		<b>1 232</b>

Föreningens lägenheter fördelas på: 7 st 1 rok, 10 st 2 rok, 4 st 3 rok.

### Styrelsens sammansättning

Namn	Roll	Fr.o.m.	T.o.m.
Elisabeth Ekberg Romanenko	Ordförande		2025-10-24
Elias Persson	Ordförande	2025-10-24	
Birgitta Aaröe-Holm	Ledamot		
Eva Ekberg	Ledamot utsedd av HSB Skåne		
Klara Jern Haxhijaj	Ledamot		
Sara Bergeryd	Ledamot		

Styrelsen har under året hållit 12 protokollförda styrelsemöten.

Firman tecknas två i förening av Birgitta Aaröe-Holm, Klara Jern Haxhijaj och Elias Persson.

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

Valberedningen är vakant.

### Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2025-06-11. På stämman deltog 10 röstberättigade medlemmar.

Extra föreningsstämma angående val av ny ordförande hölls 2025-10-15. På stämman deltog 7 röstberättigade medlemmar. Stämman beslutade att till ny ordförande välja Elias Persson.

### Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Årsavgiften förändrades fr.o.m. 2025-01-01 med +14%.

En förändring av årsavgiften med +13% 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 2025-03-31.

Under året har föreningen bytt entréport.

I januari 2026 har föreningen tagit ett nytt lån på 2 800 000 kr.

I april 2026 tog föreningen ytterligare ett nytt lån på 1 000 000 kr. Detta för att täcka de oförutsedda kostnaderna för oljetanken.

Även nya pantbrev är uttagna.

### Tidigare utförda underhållsåtgärder:

Årtal	Åtgärd
2010	Nya stammar och badrum.
2015	Nytt tak.
2020	Nytt ventilationssystem.

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

Årtal	Åtgärd
2025-26	Enligt underhållsplan byte av dag- och spillvattenledningar. Ny dränering.
2027	Enligt underhållsplan markarbeten såsom asfaltering och omläggning marksten. Målning av källare.
2028	Enligt underhållsplan byte av fönster.
2029	Enligt underhållsplan byte av elstam samt styr- och reglersystem.
2030	Enligt underhållsplan byte tamburdörrar enkla, byte säkerhetsdörr komplett. Målning av trapphus.

## Medlemsinformation

Under året har 2 bostadsrätter överlåtits och 0 upplåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 26 och under året har det tillkommit 2 och avgått 3 medlemmar.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 25.

## Flerårsöversikt

	2025	2024	2023	2022	2021
Sparande, kr/kvm	146	129	188	240	202
Skuldsättning, kr/kvm	3 890	4 012	4 130	4 252	4 373
Skuldsättning bostadsrättsyta, kr/kvm	3 994	4 119	4 240	4 365	4 490
Räntekänslighet, %	4	5	5	5	5
Energikostnad, kr/kvm	254	241	193	162	159
Årsavgifter, kr/kvm	1 043	915	870	845	829
Årsavgifter/totala intäkter, %	97	97	96	97	97
Totala intäkter, kr/kvm	1 045	917	887	848	831
Nettoomsättning, tkr	1 285	1 130	1 076	1 046	1 024
Resultat efter finansiella poster, tkr	-104	-32	41	104	-68
Soliditet, %	20	21	21	20	19

## Upplysningar vid förlust

Årets negativa resultat beror främst på driftskostnaderna.

Föreningens kassaflöde från den löpande verksamheten är positivt med 90 048 kr. Föreningens sparande till det framtida underhållet uppgår till 146 kr/m<sup>2</sup>.

För att möta föreningens framtida ekonomiska åtaganden (tex amorteringar och återinvesteringar) samt höja sparandet har styrelsen beslutat om att höja årsavgifterna med 13% från och med 2026-01-01. Ytterligare förändring av årsavgiften/lån är främst beroende av framtida räntenivåer.

## Förändringar i eget kapital

	Belopp vid årets ingång	Disposition av föregående års resultat enligt stämans beslut	Förändring under året*	Belopp vid årets utgång
<b>Bundet eget kapital</b>				
Inbetalade insatser, kr	75 595	0	0	75 595
Kapitaltillskott/extra insats, kr	0	0	0	0
Upplåtelseavgifter, kr	0	0	0	0
Uppskrivningsfond, kr	0	0	0	0
Underhållsfond, kr	752 683	0	-57 692	694 991
<b>S:a bundet eget kapital, kr</b>	<b>828 278</b>	<b>0</b>	<b>-57 692</b>	<b>770 586</b>
<b>Fritt eget kapital</b>				
Balanserat resultat, kr	609 113	-32 430	57 692	634 375
Årets resultat, kr	-32 430	32 430	-103 766	-103 766
<b>S:a ansamlad vinst/förlust, kr</b>	<b>576 683</b>	<b>0</b>	<b>-46 074</b>	<b>530 609</b>
<b>S:a eget kapital, kr</b>	<b>1 404 961</b>	<b>0</b>	<b>-103 766</b>	<b>1 301 195</b>

\* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 59 000 kr samt ianspråktagande skett med 116 692 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	576 683
Årets resultat, kr	-103 766
Reservation till underhållsfond, kr	-59 000
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	116 692
<b>Summa till föreningsstämmans förfogande, kr</b>	<b>530 609</b>

### Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Styrelsens förslag gällande extra reservation till underhållsfond, kr	-0
<b>Balanseras i ny räkning, kr</b>	<b>530 609</b>

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
<b>Rörelseintäkter</b>			
Nettoomsättning	Not 2	1 285 460	1 129 562
Övriga rörelseintäkter	Not 3	1 742	0
<b>Summa Rörelseintäkter</b>		<b>1 287 202</b>	<b>1 129 562</b>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Driftskostnader	Not 4	-855 043	-709 913
Övriga externa kostnader	Not 5	-103 659	-73 261
Personalkostnader	Not 6	-118 067	-79 669
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	Not 7	-166 668	-191 668
<b>Summa Rörelsekostnader</b>		<b>-1 243 436</b>	<b>-1 054 511</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>43 767</b>	<b>75 051</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		9 742	19 599
Räntekostnader och liknande resultatposter		-157 275	-127 080
<b>Summa Finansiella poster</b>		<b>-147 533</b>	<b>-107 481</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>-103 766</b>	<b>-32 430</b>
<b>Resultat före skatt</b>		<b>-103 766</b>	<b>-32 430</b>
<b>Årets resultat</b>		<b>-103 766</b>	<b>-32 430</b>

# Balansräkning

2025-12-31 2024-12-31

## Tillgångar

### Anläggningstillgångar

#### Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och mark	Not 8	5 527 923	5 694 590
Pågående nyanläggningar materiella anläggningstillgångar	Not 9	235 750	80 000
<b>Summa Materiella anläggningstillgångar</b>		<b>5 763 673</b>	<b>5 774 590</b>

#### Finansiella anläggningstillgångar

Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 10	500	500
<b>Summa Finansiella anläggningstillgångar</b>		<b>500</b>	<b>500</b>

### Summa Anläggningstillgångar

**5 764 173** **5 775 090**

### Omsättningstillgångar

#### Kortfristiga fordringar

Aktuell skattefordran	Not 11	3 858	5 832
Övriga kortfristiga fordringar	Not 12	9 132	28 246
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 13	20 040	22 019
<b>Summa Kortfristiga fordringar</b>		<b>33 030</b>	<b>56 097</b>

#### Kortfristiga placeringar

Övriga kortfristiga placeringar	Not 14	0	500 000
<b>Summa Kortfristiga placeringar</b>		<b>0</b>	<b>500 000</b>

#### Kassa och bank

Kassa och bank	Not 15	572 193	268 577
<b>Summa Kassa och bank</b>		<b>572 193</b>	<b>268 577</b>

### Summa Omsättningstillgångar

**605 223** **824 674**

### Summa Tillgångar

**6 369 395** **6 599 764**

# Balansräkning

2025-12-31 2024-12-31

## Eget kapital och skulder

### Eget kapital

#### Bundet eget kapital

Medlemsinsatser	75 595	75 595
Fond för yttre underhåll	694 991	752 683
<b>Summa Bundet eget kapital</b>	<b>770 586</b>	<b>828 278</b>

#### Fritt eget kapital

Balanserat resultat	634 375	609 113
Årets resultat	-103 766	-32 430
<b>Summa Fritt eget kapital</b>	<b>530 609</b>	<b>576 683</b>

### Summa Eget kapital

**1 301 195** **1 404 961**

### Skulder

#### Långfristiga skulder

Övriga långfristiga skulder till kreditinstitut	Not 16	1 047 500	1 137 500
<b>Summa Långfristiga skulder</b>		<b>1 047 500</b>	<b>1 137 500</b>

#### Kortfristiga skulder

Övriga kortfristiga skulder till kreditinstitut		3 745 000	3 805 000
Leverantörsskulder		40 504	32 669
Övriga kortfristiga skulder	Not 17	27 596	35 147
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 18	207 600	184 487
<b>Summa Kortfristiga skulder</b>		<b>4 020 701</b>	<b>4 057 303</b>

### Summa Skulder

**5 068 201** **5 194 803**

### Summa Eget kapital och skulder

**6 369 395** **6 599 764**

# Kassaflödesanalys

	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>		
Rörelseresultat	43 767	75 051
<i>Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet</i>		
Avskrivningar	166 668	191 668
<i>Summa Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet</i>	<b>166 668</b>	<b>191 668</b>
Erhållen ränta	11 842	19 663
Erlagd ränta	-154 771	-129 772
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital</b>	<b>67 505</b>	<b>156 610</b>
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning (-) /minskning (+) av rörelsefordringar	1 649	52
Ökning (+) /minskning (-) av rörelseskulder	20 893	-8 272
<i>Summa Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>	<b>22 542</b>	<b>-8 220</b>
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>	<b>90 048</b>	<b>148 390</b>
<b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>		
Förvärv/avyttring av materiella anläggningstillgångar	-155 750	-80 000
<b>Summa Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>	<b>-155 750</b>	<b>-80 000</b>
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>		
Ökning (+) /minskning (-) av skuld till kreditinstitut	-150 000	-150 000
<b>Summa Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>	<b>-150 000</b>	<b>-150 000</b>
<b>Årets kassaflöde</b>	<b>-215 702</b>	<b>-81 610</b>
<b>Likvida medel vid årets början</b>	<b>787 895</b>	<b>869 505</b>
<b>Likvida medel vid årets slut</b>	<b>572 193</b>	<b>787 895</b>

**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:	10-120 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.

### 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). El ingår inte i årsavgifter.

**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	1 251 276	1 097 652
	Hyror garage och parkeringsplatser	25 200	25 800
	Övriga primära intäkter	13 384	7 410
	<i>Summa Bruttoomsättning</i>	<b>1 289 860</b>	<b>1 130 862</b>
	Hysesbortfall	-4 400	-1 300
	<i>Summa</i>	<b>-4 400</b>	<b>-1 300</b>
	<i>Summa Nettoomsättning</i>	<b>1 285 460</b>	<b>1 129 562</b>

I årsavgifter ingår uppvärmning, vatten, kabel-TV och bredband.

Not 3	Övriga rörelseintäkter	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
	<i>Övriga rörelseintäkter</i>		
	Övriga sekundära intäkter	1 742	0
	<i>Summa Övriga rörelseintäkter</i>	<b>1 742</b>	<b>0</b>

Not 4	Driftskostnader	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
	<i>Driftskostnader</i>		
	Fastighetsskötsel och förvaltning	-209 587	-204 206
	Snö och halk-bekämpning	-18 216	-17 350
	Reparationer	-28 199	-20 580
	Planerat underhåll	-116 692	0
	El	-40 926	-42 984
	Uppvärmning	-164 003	-154 429
	Vatten	-107 499	-98 911
	Sophämtning	-42 612	-46 930
	Fastighetsförsäkring	-17 338	-16 428
	Kabel-TV och bredband	-67 767	-67 865
	Fastighetsskatt och fastighetsavgift	-36 204	-34 230
	Övriga driftkostnader	-6 000	-6 000
	<i>Summa Driftskostnader</i>	<b>-855 043</b>	<b>-709 913</b>

		2025-01-01	2024-01-01
		2025-12-31	2024-12-31
<b>Not 5</b>	<b>Övriga externa kostnader</b>		
	<i>Övriga externa kostnader</i>		
	Administrationskostnader	-16 347	-27 839
	Extern revision	-13 750	-13 250
	Konsultkostnader	-58 311	-16 776
	Medlemsavgifter	-7 300	-7 300
	Föreningsverksamhet	-450	-450
	Övriga förvaltningskostnader	-7 501	-7 647
	<i>Summa Övriga externa kostnader</i>	<b>-103 659</b>	<b>-73 261</b>
<b>Not 6</b>	<b>Personalkostnader</b>		
	<i>Medelantalet anställda</i>	<b>0</b>	<b>0</b>
	<i>Personalkostnader</i>		
	Arvode styrelse	-87 638	-58 901
	Revisionsarvode	-2 000	-2 000
	Övriga arvoden	-1 000	-1 000
	Löner och övriga ersättningar	-1 000	0
	Sociala avgifter	-26 429	-17 580
	Övriga personalkostnader	0	-188
	<i>Summa Personalkostnader</i>	<b>-118 067</b>	<b>-79 669</b>
<b>Not 7</b>	<b>Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar</b>		
	<i>Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar</i>		
	Avskrivningar på byggnader	-166 668	-191 668
	<i>Summa Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar</i>	<b>-166 668</b>	<b>-191 668</b>

Not 8	Byggnader och mark	2025-12-31	2024-12-31
	<i>Akkumulerade anskaffningsvärden</i>		
	Ingående anskaffningsvärde byggnader	9 220 725	9 220 725
	Ingående anskaffningsvärde mark	36 900	36 900
	<b>Summa Akkumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>9 257 625</b>	<b>9 257 625</b>
	<i>Akkumulerade avskrivningar</i>		
	Ingående avskrivningar	-3 563 035	-3 371 367
	Årets avskrivningar	-166 668	-191 668
	<b>Summa Akkumulerade avskrivningar</b>	<b>-3 729 703</b>	<b>-3 563 035</b>
	<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>5 527 923</b>	<b>5 694 590</b>
	<i>Taxeringsvärde</i>	<i>2025-12-31</i>	<i>2024-12-31</i>
	Taxeringsvärde byggnad - bostäder	11 200 000	9 600 000
	Taxeringsvärde byggnad - lokaler	0	0
	Taxeringsvärde mark - bostäder	3 600 000	3 000 000
	Taxeringsvärde mark - lokaler	0	0
	<b>Summa</b>	<b>14 800 000</b>	<b>12 600 000</b>
	<i>Ställda säkerheter</i>	<i>2025-12-31</i>	<i>2024-12-31</i>
	Fastighetsinteckning	6 355 000	6 355 000
	Varav i eget förvar	0	0
	<b>Ställda säkerheter</b>	<b>6 355 000</b>	<b>6 355 000</b>
Not 9	Pågående nyanläggningar materiella anläggningstillgångar	2025-12-31	2024-12-31
	<i>Pågående nyanläggningar materiella anläggningstillgångar</i>		
	Ingående värde pågående nyanläggning	80 000	0
	Årets investeringar	155 750	80 000
	<b>Summa Pågående nyanläggningar materiella anläggningstillgångar</b>	<b>235 750</b>	<b>80 000</b>
	Avser renovering av liggande spill- och dagvattenledningar. Projektet beräknas kosta ca 3 600 000 kr och nyttjandeperioden är beräknad till 50 år. Projektet blir färdigt våren 2026.		
Not 10	Andra långfristiga värdepappersinnehav	2025-12-31	2024-12-31
	<i>Andra långfristiga värdepappersinnehav</i>		
	Ingående värde andel i HSB	500	500
	<b>Summa Andra långfristiga värdepappersinnehav</b>	<b>500</b>	<b>500</b>

<b>Not 11</b>	<b>Aktuell skattefordran</b>	<b>2025-12-31</b>	<b>2024-12-31</b>
	<i>Aktuell skattefordran</i>		
	Aktuell skattefordran	3 858	5 832
	<i>Summa Aktuell skattefordran</i>	<b>3 858</b>	<b>5 832</b>
<b>Not 12</b>	<b>Övriga kortfristiga fordringar</b>	<b>2025-12-31</b>	<b>2024-12-31</b>
	<i>Övriga fordringar</i>		
	Avräkningskonto HSB	0	19 318
	Övriga fordringar	9 132	8 928
	<i>Summa Övriga fordringar</i>	<b>9 132</b>	<b>28 246</b>
<b>Not 13</b>	<b>Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</b>	<b>2025-12-31</b>	<b>2024-12-31</b>
	<i>Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</i>		
	Förutbetald försäkring	4 372	4 219
	Upplupna ränteintäkter	0	2 100
	Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	15 668	15 700
	<i>Summa Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</i>	<b>20 040</b>	<b>22 019</b>
<b>Not 14</b>	<b>Övriga kortfristiga placeringar</b>	<b>2025-12-31</b>	<b>2024-12-31</b>
	<i>Övriga kortfristiga placeringar</i>		
	Placeringar HSB	0	500 000
	<i>Summa Övriga kortfristiga placeringar</i>	<b>0</b>	<b>500 000</b>
<b>Not 15</b>	<b>Kassa och bank</b>	<b>2025-12-31</b>	<b>2024-12-31</b>
	<i>Kassa och bank</i>		
	Sparbanken Skåne	572 193	268 577
	<i>Summa Kassa och bank</i>	<b>572 193</b>	<b>268 577</b>

**Not 16 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	3,04%	2026-03-01	2 655 000	60 000
Stadshypotek AB	3,98%	2027-03-01	1 137 500	90 000
Stadshypotek AB	3,37%	2026-01-30	1 000 000	0
			<b>4 792 500</b>	<b>150 000</b>

Långfristig del	1 047 500
Nästa års amortering av långfristig skuld	90 000
Lån som ska konverteras inom ett år	3 655 000
Kortfristig del	3 745 000
Nästa års amorteringar av lång- och kortfristig skuld	150 000
Amorteringar inom 2-5 år beräknas uppgå till	600 000
Skulder med bindningstid på över 5 år uppgår om 5 år till	0
Genomsnittsräntan vid årets utgång	3,33%
Finns swap-avtal	Nej

**Not 17 Övriga kortfristiga skulder 2025-12-31 2024-12-31**

<i>Övriga skulder</i>		
Inre fond	27 596	35 147
<i>Summa Övriga skulder</i>	<b>27 596</b>	<b>35 147</b>

**Not 18 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter 2025-12-31 2024-12-31**

<i>Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</i>		
Förutbetalda hyror och avgifter	117 864	94 644
Upplupna räntekostnader	12 343	9 839
Övriga upplupna kostnader	77 393	80 004
<i>Summa Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</i>	<b>207 600</b>	<b>184 487</b>

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.

Årsredovisningens innehåll blev klart 2026-05-12.

# REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i HSB Brf Halvan i Ystad, org.nr. 748000-0657

## Rapport om årsredovisningen

### Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf Halvan i Ystad för räkenskapsåret 2025.

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

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

### Grund för uttalanden

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

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

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

### Styrelsens ansvar

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

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

### Revisorn utsedd av HSB Riksförbunds ansvar

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

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

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

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

### Den föreningsvalda revisorns ansvar

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

# Rapport om andra krav enligt lagar, andra författningar samt stadgar

## Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för HSB Brf Halvan i Ystad för räkenskapsåret 2025 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

## Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionsssed 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 revisionsssed 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 revisionsssed 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.

Malmö

Digitalt signerad av

Morgan Nilsson  
BoRevision i Sverige AB  
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Göran Sjunnesson  
Av föreningen vald revisor

## Årsredovisning 2025

Årsredovisning för 2025 avseende HSB Brf Halvan I Ystad signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive. **Dokument-id: 09222115557577882989**

### Elias Persson

Ordförande

E-signerade med BankID: 2026-05-12 kl. 17:44:53



### Klara Haxhijaj

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-05-13 kl. 17:43:18



### Sara Bergeryd

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-05-13 kl. 18:47:41



### Eva Ekberg

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-05-13 kl. 12:08:28



### Birgitta Aarøe-Holm

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-05-12 kl. 18:23:38



### Göran Sjunnesson

Revisor

E-signerade med BankID: 2026-05-19 kl. 17:03:02



### Morgan Nilsson

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2026-05-20 kl. 12:56:57



## Revisionsberättelse 2025

Revisionsberättelsen för 2025 avseende HSB Brf Halvan I Ystad signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive. **Dokument-id: 09222115557578064833**

### Göran Sjunnesson

Revisor

E-signerade med BankID: 2026-05-19 kl. 17:06:26



### Morgan Nilsson

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2026-05-20 kl. 12:56:39



# 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.