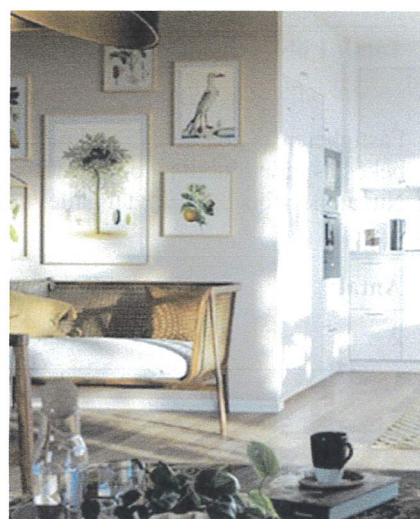




Årsredovisning 2025

HSB Brf Muraren i Sjöbo

MEDLEM I HSB



HSB – där möjligheterna bor



Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Styrelsen för HSB Brf Muraren i Sjöbo med säte i SJÖBO org.nr. 716407-1917 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2025

Allmänt om verksamheten

Föreningen är ett privatbostadsföretag (äka 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 1983. Föreningens stadgar registrerades senast 2024-07-30.

Föreningen äger och förvaltar

Föreningen äger och förvaltar byggnaden på fastigheten i Sjöbo kommun:

Fastighet	Förvärvsdatum	Nybyggnadsår byggnad
Snickaren 19	1983-01-01	1946

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
2	garageplatser	0
16	p-platser	0
24	lägenheter (upplåtna med bostadsrätt)	1 140
Totalt 42 objekt		1 140

Föreningens lägenheter fördelas på: 12 st 1 rok, 12 st 2 rok.

Styrelsens sammansättning

Namn	Roll
Ann Javerud	Ordförande
Jerry Ljunggren	Ledamot
Lars-Göran Lindberg	Ledamot

I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är: Ann Javerud.

Styrelsen har under året hållit 14 protokollförda styrelsemöten.

Firman tecknas två i förening av Jerry Ljunggren, Ann Javerud och Lars-Göran Lindberg.

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

Valberedning har varit: Jerry Ljunggren, vald vid föreningsstämman.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2025-06-25. På stämman deltog 6 röstberättigade medlemmar.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

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

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

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

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

Senaste stadgeenliga fastighetsbesiktning utfördes i enlighet med föreningens underhållsplan den 2025-09-05.

Föreningen har höga avgifts- och hyresfordringar på enstaka medlemmar. Dessa jobbar styrelsen aktivt med för att få reglerade snarast möjligt.

Tidigare år har föreningen genomfört:

Årtal	Åtgärd
2023	Inredning av styrelseutrymme. Relining av lägenheter källardel.
2022	Bytt ut källardörrar, satt in nya vindsluckor, utfört OVK samt relining av hela fastigheten.
2021	Spolat och filmat avloppsrör samt monterat handledare i trapphus
2020	Anslöt föreningen sig till fiber

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

Årtal	Åtgärd
2026	Målning av entréer. Källare, byte elinstallation, led med sensor. Trapphus, byte elinstallation, led med sensor
2027	Vattenledningar, dagvattenledningar och spillvattenledningar, byte
2027-2028	Stambyte KV, VV & VVC

Medlemsinformation

Under året har 4 bostadsrätter överlåtits och 0 upplåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 27 och under året har det tillkommit 6 och avgått 4 medlemmar.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 29.

Flerårsöversikt

	2025	2024	2023	2022	2021
Sparande, kr/kvm	297	154	110	101	221
Skuldsättning, kr/kvm	1 570	1 591	1 612	1 633	1 654
Skuldsättning bostadsrättsyta, kr/kvm	1 570	1 591	1 612	1 633	1 654
Räntekänslighet, %	1	2	2	2	2
Energikostnad, kr/kvm	222	250	252	214	194
Årsavgifter, kr/kvm	1 113	1 060	1 010	962	934
Årsavgifter/totala intäkter, %	96	97	95	100	100
Totala intäkter, kr/kvm	1 155	1 094	1 063	961	935
Nettoomsättning, tkr	1 315	1 247	1 187	1 093	1 059
Resultat efter finansiella poster, tkr	167	28	-66	-169	110
Soliditet, %	53	51	51	50	53

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	204 402	0	0	204 402
Underhållsfond, kr	1 230 382	0	26 257	1 256 639
S:a bundet eget kapital, kr	1 434 784	0	26 257	1 461 041
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat, kr	845 791	27 690	-26 257	847 224
Årets resultat, kr	27 690	-27 690	166 558	166 558
S:a ansamlad vinst/förlust, kr	873 481	0	140 301	1 013 782
S:a eget kapital, kr	2 308 265	0	166 558	2 474 823

* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 51 000 kr samt ianspråktagande skett med 24 743 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	873 481
Årets resultat, kr	166 558
Reservation till underhållsfond, kr	-51 000
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	24 743
Summa till föreningsstämmans förfogande, kr	1 013 782

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Balanseras i ny räkning, kr	1 013 782
------------------------------------	------------------

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	1 314 639	1 246 693
Övriga rörelseintäkter		1 512	0
Summa Rörelseintäkter		1 316 151	1 246 693
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 3	-750 573	-790 984
Övriga externa kostnader	Not 4	-35 666	-37 917
Personalkostnader	Not 5	-134 324	-137 126
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	Not 6	-147 671	-147 671
Summa Rörelsekostnader		-1 068 234	-1 113 698
Rörelseresultat		247 917	132 994
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		0	63
Räntekostnader och liknande resultatposter		-81 359	-105 367
Summa Finansiella poster		-81 359	-105 304
Resultat efter finansiella poster		166 558	27 690
Resultat före skatt		166 558	27 690
Årets resultat		166 558	27 690

Balansräkning

2025-12-31 2024-12-31

Tillgångar

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och mark	Not 7	3 672 087	3 819 758
<i>Summa Materiella anläggningstillgångar</i>		3 672 087	3 819 758

Finansiella anläggningstillgångar

Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 8	500	500
<i>Summa Finansiella anläggningstillgångar</i>		500	500

Summa Anläggningstillgångar		3 672 587	3 820 258
------------------------------------	--	------------------	------------------

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

Kundfordringar		50 425	2 383
Aktuell skattefordran		2 672	236
Övriga kortfristiga fordringar	Not 9	3 038	3 038
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 10	16 838	25 745
<i>Summa Kortfristiga fordringar</i>		72 973	31 401

Kassa och bank

Kassa och bank	Not 11	887 507	631 811
<i>Summa Kassa och bank</i>		887 507	631 811

Summa Omsättningstillgångar		960 480	663 213
------------------------------------	--	----------------	----------------

Summa Tillgångar		4 633 067	4 483 471
-------------------------	--	------------------	------------------

Balansräkning

2025-12-31

2024-12-31

Eget kapital och skulder

Eget kapital

Bundet eget kapital

Medlemsinsatser	204 402	204 402
Fond för yttre underhåll	1 256 639	1 230 382
Summa Bundet eget kapital	1 461 041	1 434 784

Fritt eget kapital

Balanserat resultat	847 224	845 791
Årets resultat	166 558	27 690
Summa Fritt eget kapital	1 013 782	873 481

Summa Eget kapital

2 474 823

2 308 265

Skulder

Långfristiga skulder

Övriga långfristiga skulder till kreditinstitut	Not 12	0	0
Summa Långfristiga skulder		0	0

Kortfristiga skulder

Övriga kortfristiga skulder till kreditinstitut		1 789 463	1 813 463
Leverantörsskulder		47 524	59 658
Övriga kortfristiga skulder	Not 13	144 929	158 112
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 14	176 329	143 973
Summa Kortfristiga skulder		2 158 244	2 175 206

Summa Skulder

2 158 244

2 175 206

Summa Eget kapital och skulder

4 633 067

4 483 471

Kassaflödesanalys

2025-01-01	2024-01-01
2025-12-31	2024-12-31

Kassaflöde från den löpande verksamheten

Rörelseresultat	247 917	132 994
-----------------	---------	---------

Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet

Avskrivningar	147 671	147 671
---------------	---------	---------

Summa Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet

147 671	147 671
---------	---------

Erhållen ränta	0	63
----------------	---	----

Erlagd ränta	-82 365	-106 519
--------------	---------	----------

Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital

313 224	174 210
---------	---------

Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital

Ökning (-) /minskning (+) av rörelsefordringar	-41 571	-9 649
--	---------	--------

Ökning (+) /minskning (-) av rörelseskulder	8 044	-27 408
---	-------	---------

Summa Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital

-33 527	-37 057
---------	---------

Kassaflöde från den löpande verksamheten

279 696	137 153
---------	---------

Kassaflöde från finansieringsverksamheten

Ökning (+) /minskning (-) av skuld till kreditinstitut	-24 000	-24 000
--	---------	---------

Summa Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-24 000	-24 000
---	---------	---------

Årets kassaflöde

255 696	113 153
---------	---------

Likvida medel vid årets början

632 037	518 884
---------	---------

Likvida medel vid årets slut

887 733	632 037
---------	---------

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.

Föreningens taxerade underskott uppgick vid årets slut till	1 810 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	1 269 000	1 208 520
	Hyrer garage och parkeringsplatser	39 510	32 260
	Övriga primära intäkter	7 029	7 013
	<i>Summa Bruttoomsättning</i>	1 315 539	1 247 793
	Hysesbortfall	-900	-1 100
	<i>Summa</i>	-900	-1 100
	<i>Summa Nettoomsättning</i>	1 314 639	1 246 693

I årsavgiften ingår värme, vatten och tv.

Not 3	Driftskostnader	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
	<i>Driftskostnader</i>		
	Fastighetsskötsel och förvaltning	-288 868	-274 825
	Snö och halk-bekämpning	-4 119	0
	Reparationer	-54 991	-113 844
	Planerat underhåll	-24 743	0
	El	-27 306	-30 145
	Uppvärmning	-204 876	-186 494
	Vatten	-20 904	-67 974
	Sophämtning	-35 048	-34 561
	Fastighetsförsäkring	-14 551	-13 916
	Kabel-TV och bredband	-26 226	-26 226
	Fastighetsskatt och fastighetsavgift	-30 240	-32 640
	Övriga driftkostnader	-18 701	-10 358
	<i>Summa Driftskostnader</i>	-750 573	-790 984

Not 4	Övriga externa kostnader	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
	<i>Övriga externa kostnader</i>		
	Administrationskostnader	-11 776	-10 934
	Extern revision	-14 450	-13 400
	Medlemsavgifter	-8 200	-8 200
	Övriga förvaltningskostnader	-1 240	-5 383
	<i>Summa Övriga externa kostnader</i>	-35 666	-37 917

Not 5	Personalkostnader	2025-01-01	2024-01-01
		2025-12-31	2024-12-31
	<i>Medelantalet anställda</i>	0	0
	<i>Personalkostnader</i>		
	Arvode styrelse	-57 300	-59 675
	Revisionsarvode	-5 000	-5 000
	Övriga arvoden	-49 000	-49 000
	Löner och övriga ersättningar	-8 010	-7 500
	Sociala avgifter	-15 014	-15 951
	<i>Summa Personalkostnader</i>	-134 324	-137 126
Not 6	Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	2025-01-01	2024-01-01
		2025-12-31	2024-12-31
	<i>Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar</i>		
	Avskrivningar på byggnader	-147 671	-147 671
	<i>Summa Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar</i>	-147 671	-147 671

Not 7	Byggnader och mark	2025-12-31	2024-12-31
	<i>Akkumulerade anskaffningsvärden</i>		
	Ingående anskaffningsvärde byggnader	6 526 640	6 526 640
	Ingående anskaffningsvärde mark	108 000	108 000
	<i>Summa Akkumulerade anskaffningsvärden</i>	6 634 640	6 634 640
	<i>Akkumulerade avskrivningar</i>		
	Ingående avskrivningar	-2 814 882	-2 667 210
	Årets avskrivningar	-147 671	-147 671
	<i>Summa Akkumulerade avskrivningar</i>	-2 962 553	-2 814 882
	<i>Utgående redovisat värde</i>	3 672 087	3 819 758
	<i>Taxeringsvärde</i>	<i>2025-12-31</i>	<i>2024-12-31</i>
	Taxeringsvärde byggnad - bostäder	7 800 000	8 600 000
	Taxeringsvärde byggnad - lokaler	0	0
	Taxeringsvärde mark - bostäder	2 280 000	2 280 000
	Taxeringsvärde mark - lokaler	0	0
	<i>Summa</i>	10 080 000	10 880 000
	<i>Ställda säkerheter</i>	<i>2025-12-31</i>	<i>2024-12-31</i>
	Fastighetsinteckning	3 824 000	3 824 000
	Varav i eget förvar	0	0
	<i>Ställda säkerheter</i>	3 824 000	3 824 000
Not 8	Andra långfristiga värdepappersinnehav	2025-12-31	2024-12-31
	<i>Andra långfristiga värdepappersinnehav</i>		
	Ingående värde andel i HSB	500	500
	<i>Summa Andra långfristiga värdepappersinnehav</i>	500	500
Not 9	Övriga kortfristiga fordringar	2025-12-31	2024-12-31
	<i>Övriga fordringar</i>		
	Avräkningskonto HSB	226	226
	Övriga fordringar	2 812	2 812
	<i>Summa Övriga fordringar</i>	3 038	3 038

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

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

Förutbetald försäkring	0	3 557
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	16 838	22 188
<i>Summa Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</i>	16 838	25 745

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

Kassa och bank

Bankkonto 1	887 507	631 811
<i>Summa Kassa och bank</i>	887 507	631 811

Not 12	Övriga långfristiga skulder till kreditinstitut	2025-12-31
--------	--	-------------------

<i>Låneinstitut</i>	<i>Räntesats</i>	<i>Konv.datum</i>	<i>Belopp</i>	<i>Nästa års amortering</i>
Stadshypotek AB	4,73%	2026-01-22	338 530	24 000
Swedbank Hypotek AB	3,70%	2026-03-28	1 450 933	0
			1 789 463	24 000

Långfristig del	0
Nästa års amortering av långfristig skuld	0
Lån som ska konverteras inom ett år	1 789 463
Kortfristig del	1 789 463
Nästa års amorteringar av lång- och kortfristig skuld	24 000
Amorteringar inom 2-5 år beräknas uppgå till	96 000
Skulder med bindningstid på över 5 år uppgår om 5 år till	0
Genomsnittsräntan vid årets utgång	3,89%
Finns swap-avtal	Nej

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

Övriga skulder

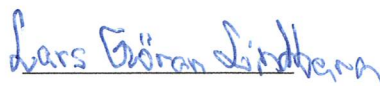
Momsskuld	2 681	2 920
Källskatt	1 406	1 406
Inre fond	140 692	153 786
Övriga kortfristiga skulder	150	0
<i>Summa Övriga skulder</i>	144 929	158 112

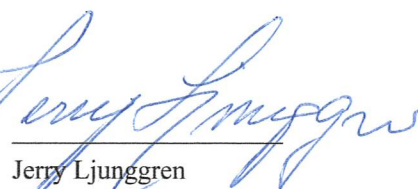
Not 14	Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	2025-12-31	2024-12-31
	<i>Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</i>		
	Förutbetalda hyror och avgifter	94 024	100 968
	Upplupna räntekostnader	3 348	4 354
	Övriga upplupna kostnader	78 957	38 651
	<i>Summa Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</i>	176 329	143 973

Årsredovisningens innehåll blev klart 2026-05-18.

Sjöbo 18 / 5 2026


Ann Javerud


Lars Göran Lindberg

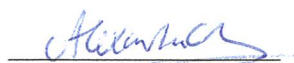

Jerry Ljunggren

Sjöbo 2026-05-26



Eva Larsson

Revisor vald av föreningsstämman


Alexandra Ong
BoRevision i Sverige AB
Revisor utsedd av HSB Riksförbund

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 Muraren i Sjöbo 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.

Sjöbo den 26/5-2026


Alexandra Ong
BoRevision i Sverige AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor


Eva Larsson
Av föreningen vald revisor

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i HSB Bostadsrättsförening Muraren i Sjöbo,
org.nr. 716407-1917

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Bostadsrättsförening Muraren i Sjöbo 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, förfälskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- skaffar jag mig en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för min revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala mig om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar jag lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar jag en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Jag drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om jag drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste jag i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Mina slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att en förening inte längre kan fortsätta verksamheten.
- utvärderar jag den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

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

Den föreningsvalda revisorns ansvar

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

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.

