



Årsredovisning 2025

HSB Brf Svanen i Sjöbo

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Styrelsen för HSB Brf Svanen i Sjöbo med säte i SJÖBO org.nr. 748000-2406 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 1966. Föreningens stadgar registrerades senast 2024-09-07.

Föreningen äger och förvaltar

Föreningen äger och förvaltar byggnaderna på fastigheterna i Sjöbo kommun:

Fastighet	Förvärvsdatum	Nybyggnadsår byggnad
Svanen 1	1966-01-01	1969
Svanen 2	1966-01-01	1969
Svanen 3	1966-01-01	1969
Totalt 3 objekt		

Fastigheterna är fullvärdesförsäkrade i Lansförsäkringar Skåne. 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
7	lokaler (hyresrätt)	87
34	garageplatser	0
31	p-platser	0
78	lägenheter (upplåtna med bostadsrätt)	4 938
1	förråd	0
Totalt 151 objekt		5 025

Föreningens lägenheter fördelas på: 18 st 1 rok, 36 st 2 rok, 24 st 3 rok.

Styrelsens sammansättning

Namn	Roll
Leif Hedlund	Ordförande
Marianne Hedlund	Ledamot
Jerry Ljunggren	Ledamot
Emelie Wahlgren	Vice Ordförande
Birgit Svensson	Suppleant
Magnus Tykesson	Suppleant

I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är: Sarah Lundin, Alexandra Johansson och Sara Kronbert.

Styrelsen har under året hållit 14 protokollförda styrelsemöten.

Firman tecknas två i förening av Leif Hedlund och Jerry Ljunggren.

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

Valberedning har varit: Irene Nyman ersättare Kenneth Mårtensson, vald vid föreningsstämman.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2025-06-16. På stämman deltog 17 röstberättigade medlemmar.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Årsavgiften förändrades fr.o.m. 2025-01-01 med +10%.

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 2025-02-04.

Föreningen har avtal med nedanstående leverantörer:
Vattenfall (elavtal)
Rindi AB (uppvärmning med fjärrvarme)
Sjöbo Teleservice (kabeltv och bredband)
HSB Skåne (ekonomisk förvaltning, teknisk förvaltning och underhållsplansavtal)

Följande större åtgärder genomförts de senaste åren:

Årtal	Åtgärd
2021	Installation av laddstolpar samt spolning av avloppsstammar
2020	Installation av portautomatik i entrédörrar. Ventilationsrensning i samtliga lägenheter. Inbyggnad av miljöhus samt stensättning av två bersåer gjordes.
2017-2018	Ombyggnad och takbyte av garagen.
2016	Installation av fibernät samt ombyggnad av lekplats.
2022	Relining av avloppsledningar i källardel OVK samt renovering av OVK-brister Lagningar av miljöhus Nytt staket Inköp av trädgårdssoffer Filmning av stigande avloppsledningar.
2023	Utbyte av tegelbalkar, Målning av fasadgavlar, Utbyte av källarfönster, Inköp av stoppgunga
2024	Utbyggnad av miljöhus

Föreningen planerar följande åtgärder under de närmaste 5 åren:

Årtal	Åtgärd
2027	Takbyggnad
2027	Fortsatt av relining av stammar

Medlemsinformation

Under året har 9 bostadsrätter överlåtits och 0 upplåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 89 och under året har det tillkommit 9 och avgått 9 medlemmar.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 89.

Flerårsöversikt

	2025	2024	2023	2022	2021
Sparande, kr/kvm	153	-9	49	91	123
Skuldsättning, kr/kvm	402	416	331	345	359
Skuldsättning bostadsrättsyta, kr/kvm	409	423	337	0	0
Räntekänslighet, %	1	1	0	1	1
Energikostnad, kr/kvm	242	275	289	211	185
Årsavgifter, kr/kvm	769	699	685	664	657
Årsavgifter/totala intäkter, %	94	91	93	96	98
Totala intäkter, kr/kvm	806	752	726	690	671
Nettoomsättning, tkr	4 032	3 656	3 585	3 433	3 374
Resultat efter finansiella poster, tkr	482	-306	-476	-36	392
Soliditet, %	62	60	65	67	67

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	231 600	0	0	231 600
Kapitaltillskott/extra insats, kr	0	0	0	0
Upplåtelseavgifter, kr	0	0	0	0
Uppskrivningsfond, kr	0	0	0	0
Underhållsfond, kr	1 632 137	0	124 178	1 756 315
S:a bundet eget kapital, kr	1 863 737	0	124 178	1 987 915
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat, kr	2 994 315	-305 946	-124 178	2 564 192
Årets resultat, kr	-305 946	305 946	481 838	481 838
S:a ansamlad vinst/förlust, kr	2 688 369	0	357 660	3 046 030
S:a eget kapital, kr	4 552 106	0	481 838	5 033 945

* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 167 000 kr samt ianspråktagande skett med 42 822 kr

Resultatdisposition

Enligt föreningens registrerade stadgar är det styrelsen som beslutar om reservation till eller ianspråktagande från underhållsfonden.

Till föreningsstämmans förfogande står följande belopp i kronor:

Balanserat resultat enligt föregående årsstämma, kr	2 688 370
Årets resultat, kr	481 838
Reservation till underhållsfond, kr	-167 000
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	42 822
Summa till föreningsstämmans förfogande, kr	3 046 030

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Styrelsens förslag gällande extra reservation till underhållsfond, kr	-0
Balanseras i ny räkning, kr	3 046 030

Ytterligare upplysningar gällande föreningens resultat och ekonomiska ställning finns i efterföljande resultat- och balansräkning med tillhörande noter

Resultaträkning		2025-01-01	2024-01-01
		2025-12-31	2024-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	Not 2	4 031 500	3 656 168
Övriga rörelseintäkter	Not 3	20 921	120 686
Summa Rörelseintäkter		4 052 421	3 776 854
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 4	-2 814 529	-3 421 294
Övriga externa kostnader	Not 5	-203 568	-142 806
Personalkostnader	Not 6	-266 679	-270 775
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	Not 7	-246 054	-230 005
Summa Rörelsekostnader		-3 530 830	-4 064 880
Rörelseresultat		521 591	-288 026
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		131	7 807
Räntekostnader och liknande resultatposter		-39 884	-25 727
Summa Finansiella poster		-39 753	-17 920
Resultat efter finansiella poster		481 838	-305 946
Resultat före skatt		481 838	-305 946
Årets resultat		481 838	-305 946

Balansräkning

2025-12-312024-12-31

Tillgångar

Anläggningstillgångar

<i>Materiella anläggningstillgångar</i>		
Byggnader och mark	Not 8	
	6 499 397	6 745 451
<i>Summa Materiella anläggningstillgångar</i>		
	6 499 397	6 745 451
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>		
Andra långfristiga värdepappersinnehav		
	500	500
<i>Summa Finansiella anläggningstillgångar</i>		
	500	500
Summa Anläggningstillgångar		
	6 499 897	6 745 951

Omsättningstillgångar

<i>Kortfristiga fordringar</i>		
Kundfordringar		
	108 961	110 394
Övriga kortfristiga fordringar	Not 9	
	11 702	11 555
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 10	
	59 832	59 391
<i>Summa Kortfristiga fordringar</i>		
	180 495	181 340
<i>Kassa och bank</i>		
Kassa och bank	Not 11	
	1 416 887	699 633
<i>Summa Kassa och bank</i>		
	1 416 887	699 633
Summa Omsättningstillgångar		
	1 597 381	880 973
Summa Tillgångar		
	8 097 278	7 626 924



Balansräkning

2025-12-31

2024-12-31

Eget kapital och skulder

Eget kapital

Bundet eget kapital

Medlemsinsatser	231 600	231 600
Fond för yttre underhåll	1 756 315	1 632 137
Summa Bundet eget kapital	1 987 915	1 863 737

Fritt eget kapital

Balanserat resultat	2 564 192	2 994 315
Årets resultat	481 838	-305 946
Summa Fritt eget kapital	3 046 030	2 688 370

Summa Eget kapital	5 033 945	4 552 107
--------------------	-----------	-----------

Skulder

Långfristiga skulder

Övriga långfristiga skulder till kreditinstitut	Not 12	1 445 647	0
Summa Långfristiga skulder		1 445 647	0

Kortfristiga skulder

Övriga kortfristiga skulder till kreditinstitut		572 000	2 089 647
Leverantörsskulder		294 359	212 021
Skatteskulder		13 170	14 138
Övriga kortfristiga skulder		254 235	284 685
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 13	483 922	474 326
Summa Kortfristiga skulder		1 617 686	3 074 817

Summa Skulder		3 063 333	3 074 817
---------------	--	-----------	-----------

Summa Eget kapital och skulder		8 097 278	7 626 924
--------------------------------	--	-----------	-----------



Kassaflödesanalys

2025-01-01
2025-12-31

2024-01-01
2024-12-31

Kassaflöde från den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	521 591	-288 026
<i>Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet</i>		
Avskrivningar	246 054	230 005
<i>Summa Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet</i>	246 054	230 005
Erhållen ränta	131	11 660
Erlagd ränta	-39 806	-23 702
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	727 970	-70 062
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning (-) /minskning (+) av rörelsefordringar	845	-111 904
Ökning (+) /minskning (-) av rörelseskulder	60 438	4 460
<i>Summa Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>	61 283	-107 444
Kassaflöde från den löpande verksamheten	789 254	-177 507
Kassaflöde från investeringsverksamheten		
Förvärv/avyttring av materiella anläggningstillgångar	0	-872 339
Summa Kassaflöde från investeringsverksamheten	0	-872 339
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		
Ökning (+) /minskning (-) av skuld till kreditinstitut	-72 000	428 000
Summa Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-72 000	428 000
Årets kassaflöde	717 254	-621 846
Likvida medel vid årets början	699 633	1 321 479
Likvida medel vid årets slut	1 416 887	699 633



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	2 717 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	3 796 176	3 451 068
	Hyror lokaler	12 312	11 112
	Hyror garage och parkeringsplatser	207 940	176 340
	Hyror övrigt	17 850	12 200
	Övriga primära intäkter	18 484	18 332
	<i>Summa Bruttoomsättning</i>	4 052 762	3 669 052
	Hysesbortfall	-21 262	-12 884
	<i>Summa</i>	-21 262	-12 884
	<i>Summa Nettoomsättning</i>	4 031 500	3 656 168

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	20 921	120 686
	<i>Summa Övriga rörelseintäkter</i>	20 921	120 686

Not 4	Driftskostnader	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
	<i>Driftskostnader</i>		
	Fastighetsskötsel och förvaltning	-958 130	-805 957
	Snö och halk-bekämpning	0	-2 188
	Reparationer	-190 390	-785 450
	Planerat underhåll	-42 823	0
	El	-123 596	-151 934
	Uppvärmning	-939 637	-961 446
	Vatten	-154 798	-267 724
	Sophämtning	-83 691	-145 254
	Fastighetsförsäkring	-59 416	-56 842
	Kabel-TV och bredband	-89 735	-89 734
	Fastighetsskatt och fastighetsavgift	-146 006	-142 325
	Övriga driftkostnader	-26 309	-12 441
	<i>Summa Driftskostnader</i>	-2 814 529	-3 421 294

Not 5	Övriga externa kostnader	2025-01-01	2024-01-01
		2025-12-31	2024-12-31
	<i>Övriga externa kostnader</i>		
	Förbrukningsinventarier och varuinköp	-5 790	-895
	Administrationskostnader	-135 733	-63 751
	Extern revision	-14 250	-15 890
	Konsultkostnader	-1 791	-13 750
	Medlemsavgifter	-24 400	-24 400
	Föreningsverksamhet	-110	0
	Övriga förvaltningskostnader	-21 494	-24 120
	<i>Summa Övriga externa kostnader</i>	-203 568	-142 806
Not 6	Personalkostnader	2025-01-01	2024-01-01
		2025-12-31	2024-12-31
	<i>Personalkostnader</i>		
	Arvode styrelse	-101 210	-103 557
	Revisionsarvode	-5 000	-5 000
	Övriga arvoden	-122 360	-120 855
	Löner och övriga ersättningar	-8 337	-10 491
	Sociala avgifter	-29 772	-29 747
	Övriga personalkostnader	0	-1 125
	<i>Summa Personalkostnader</i>	-266 679	-270 775
Not 7	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	-227 304	-211 255
	Avskrivning på markanläggning	-18 750	-18 750
	<i>Summa Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar</i>	-246 054	-230 005

Not 8	Byggnader och mark	2025-12-31	2024-12-31
	<i>Ackumulerade anskaffningsvärden</i>		
	Ingående anskaffningsvärde byggnader	12 677 070	11 804 731
	Ingående anskaffningsvärde mark	155 000	155 000
	Ingående anskaffningsvärde markanläggningar	1 426 325	1 426 325
	Årets investeringar	0	872 339
	<i>Summa Ackumulerade anskaffningsvärden</i>	14 258 395	14 258 395
	<i>Ackumulerade avskrivningar</i>		
	Ingående avskrivningar	-7 512 944	-7 282 939
	Årets avskrivningar	-246 054	-230 005
	<i>Summa Ackumulerade avskrivningar</i>	-7 758 998	-7 512 944
	<i>Utgående redovisat värde</i>	6 499 397	6 745 451
	<i>Taxeringsvärde</i>	<i>2025-12-31</i>	<i>2024-12-31</i>
	Taxeringsvärde byggnad - bostäder	32 000 000	35 000 000
	Taxeringsvärde byggnad - lokaler	714 000	491 000
	Taxeringsvärde mark - bostäder	9 800 000	9 800 000
	Taxeringsvärde mark - lokaler	660 000	513 000
	<i>Summa</i>	43 174 000	45 804 000
	<i>Ställda säkerheter</i>	<i>2025-12-31</i>	<i>2024-12-31</i>
	Fastighetsinteckning	7 796 700	7 796 700
	Varav i eget förvar	-5 642 400	-5 974 400
	<i>Ställda säkerheter</i>	2 154 300	1 822 300
Not 9	Övriga kortfristiga fordringar	2025-12-31	2024-12-31
	<i>Övriga fordringar</i>		
	Övriga fordringar	11 702	11 555
	<i>Summa Övriga fordringar</i>	11 702	11 555
Not 10	Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	2025-12-31	2024-12-31
	<i>Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</i>		
	Förutbetald försäkring	14 964	14 523
	Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	44 868	44 867
	<i>Summa Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</i>	59 832	59 391

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

Bankkonto 1	1 416 887	699 633
-------------	-----------	---------

<i>Summa Kassa och bank</i>	1 416 887	699 633
-----------------------------	------------------	----------------

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	3,01%	2027-12-01	1 517 647	72 000
Stadshypotek AB	3,17%	2026-02-19	500 000	0
			2 017 647	72 000

Långfristig del	1 445 647
-----------------	-----------

Nästa års amortering av långfristig skuld	72 000
---	--------

Lån som ska konverteras inom ett år	500 000
-------------------------------------	---------

Kortfristig del	572 000
-----------------	---------

Nästa års amorteringar av lång- och kortfristig skuld	72 000
---	--------

Amorteringar inom 2-5 år beräknas uppgå till	288 000
--	---------

Skulder med bindningstid på över 5 år uppgår om 5 år till	0
---	---

Genomsnittsräntan vid årets utgång	3,05%
------------------------------------	-------

Finns swap-avtal	Nej
------------------	-----

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

Förutbetalda hyror och avgifter	314 844	317 996
---------------------------------	---------	---------

Upplupna räntekostnader	6 119	6 041
-------------------------	-------	-------

Övriga upplupna kostnader	162 959	150 289
---------------------------	---------	---------

<i>Summa Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</i>	483 922	474 326
---	----------------	----------------

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 2026-02-23.

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i HSB Bostadsrättsförening Svanen i Sjöbo, org.nr. 748000-2406

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

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

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

Den föreningsvalda revisorns ansvar

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



Rapport om andra krav enligt lagar, andra författningar samt stadgar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för HSB Bostadsrättsförening Svanen 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

Digitalt signerad av

Alexandra Ong
BoRevision i Sverige AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Eva Larsson
Av föreningen vald revisor

Årsredovisning 2025

Årsredovisning för 2025 avseende HSB Brf Svanen i Sjöbo signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive. **Dokument-id: 09222115557570690681**

Leif Arne Göran Hedlund

Ordförande

E-signerade med BankID: 2026-02-23 kl. 19:59:47



Jerry Ljunggren

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-02-24 kl. 14:10:37



Marianne Hedlund

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-02-24 kl. 10:27:43



Emelie Wahlgren

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-02-24 kl. 15:04:51



Eva Larsson

Revisor

E-signerade med BankID: 2026-02-26 kl. 17:16:55



Alexandra Ong

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2026-02-27 kl. 11:14:54



Revisionsberättelse 2025

Revisionsberättelsen för 2025 avseende HSB Brf Svanen i Sjöbo signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive. **Dokument-id: 09222115557570873058**

Eva Larsson

Revisor

E-signerade med BankID: 2026-02-26 kl. 17:11:39



Alexandra Ong

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2026-02-27 kl. 11:14:25



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.