



ÅRSREDOVISNING

1/1 2025- 31/12 2025

**HSB BRF
SOCKERPÄRLAN
I VELLINGE**



HSB – där möjligheterna bor



Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Styrelsen för HSB Bostadsrättsförening Sockerpärlan i Vellinge med säte i Malmö org.nr. 769617-3967 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 2007. Föreningens stadgar registrerades senast 2017-01-16.

Föreningen äger och förvaltar

Föreningen äger mark och förvaltar byggnaden på fastigheten i Vellinge kommun:

Fastighet	Förvärvsdatum	Nybyggnadsår byggnad
Hököpinge 55:106	2022-02-01	2023

Totalt 1 objekt

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Länsförsäkringar Skåne. I försäkringen ingår styrelseansvar. Hemförsäkring tecknas och bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna, kollektivt bostadsrättstillägg ingår i föreningens fastighetsförsäkring. Nuvarande försäkringsavtal gäller t.o.m. 2026-12-31.

Antal	Benämning	Total yta m ²
41	p-platser	0
32	lägenheter (upplåtna med bostadsrätt)	1 982
Totalt 73 objekt		1 982

Föreningens lägenheter fördelas på: 10 st 2 rok, 15 st 3 rok, 7 st 4 rok.

Föreningen äger dessutom

Namn	Typ	Org. Nr	Andel	Ändamål
Vellinge Hököpinge GA:17	G:A	717924-4749	32 / 210.2	Väg, Parkering, Va-ledningar, Grönområde, Lekytör, Torg, Vattenområde samt gång- och cykelväg.

Totalt 1 objekt

Styrelsens sammansättning

Namn	Roll	Fr.o.m.	T.o.m.
Göran Denker	Ordförande	2025-11-11	
Göran Denker	Ledamot	2023-08-14	2025-11-11
Yvonne Paulinmar	Ordförande	2024-06-04	2025-09-26
Bengt Anders Skånhamre	Ledamot	2022-03-30	2025-08-31
Saeid Anwari	Ledamot	2025-11-11	
Saeid Anwari	Suppleant	2025-05-22	2025-11-11
Sandra af Forselles	Ledamot	2023-02-06	2025-05-22
Lisa Elin Renntun	Ledamot	2022-10-28	2025-05-22
Elin Astrid Maria Sönnerdahl	Ledamot	2025-09-01	
Fredrik Wirgin	Ledamot	2025-05-22	
Fredrik Wirgin	Suppleant	2024-06-03	2025-05-22
Rebecca Falk	Suppleant	2025-11-11	
Kristoffer Annerfeldt	Suppleant	2025-05-22	
Linnea Jönsson	Suppleant	2023-08-16	2025-05-22
Yvonne Paulinmar	Ledamot	2025-09-26	2025-11-11

I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är: Saeid Anwari och suppleant Rebecca Falk.

Styrelsen har under året hållit 13 protokollförda styrelsemöten.

Firman tecknas två i förening av Göran Denker, Saeid Anwari, Rebecca Falk och Kristoffer Annerfeldt.

Revisorer har varit: Robert Carlbergh med Lovisa Klein som suppleant valda av föreningen, samt en av HSB Riksförbund utsedd revisor hos Borevision AB.

Valberedning har varit: Eva Veljanova (sammankallande) och Metodija Veljanov, valda vid föreningsstämman.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2025-04-28. På stämman deltog 17 röstberättigade medlemmar varav 2 med fullmakt. Extra föreningsstämma hölls 2025-11-03. På stämman deltog 11 röstberetiga medlemmar.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Föreningens hus färdigställdes under 2023 och inflyttning skedde den 28 juni 2023.

Styrelsen har under året säkerställt att föreningen har tecknat de leverantörsavtal som behövs för att kunna tillgodose föreningens behov gällande drift, renhållning och service, samt de serviceavtal som krävs för att säkerställa garantin på entreprenaden.

Årsavgifterna höjdes från och med den 1 januari 2025 med 25%. Detta efter att hela kostnadsbidraget utbetalats.

Den ordinarie Föreningsstämman den 28 april var även en övertagandestämman. Detta innebär att föreningen från och med detta datum har en styrelse med majoriteten av ledamöterna valda av medlemmarna.

En så kallad GB1 tvåårsbesiktning skedde under våren av hela entreprenaden: mark, lägenheter och allmänna utrymmen. Avvikelserna har åtgärdats.

Vid den extra Föreningsstämman den 3 november gjordes fyllnadsval till styrelsen, ett första beslut om att övergå till HSB Normalstadgar från 2023 och ett beslut om att föreningen tillåter inglasning av balkonger.

Inga underhållsarbeten har behövt genomföras. Avtal om underhållsplan kommer att ingås om 2-3 år. En OVK-besiktning (Obligatorisk Ventilations Kontroll) kommer att göras under 2026.

Vår solcellsanläggning ha producerat ca 26 000 kWh under året.

Ett uppskattat arrangemang med korvgrillning och tipsrunda genomfördes under juli.

Ingen höjning av årsavgifterna kommer att göras inför 2026. Däremot beslöt styrelsen att IMD-avgifterna för el och varmvatten ska höjas från 1 februari med hänsyn till kostnadsutvecklingen.

Budgetarbetet inför 2026 har skett i samarbete med vår fastighetsekonom.

Medlemsinformation

Under året har 1 bostadsrätter överlåtits och 0 upplåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 45 och antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 45.

Flerårsöversikt

	2025	2024	2023	2022	2021
Sparande, kr/kvm	232	-67	-98	0	0
Skuldsättning, kr/kvm	13 098	13 232	13 366	0	0
Skuldsättning bostadsrättsyta, kr/kvm	13 098	13 232	13 366	0	0
Räntekänslighet, %	10	12	26	0	0
Energikostnad, kr/kvm	266	246	119	0	0
Årsavgifter, kr/kvm	1 348	1 076	519	0	0
Årsavgifter/totala intäkter, %	87	76	83	0	0
Totala intäkter, kr/kvm	1 544	1 424	622	0	0
Nettoomsättning, tkr	2 843	2 274	1 030	0	0
Resultat efter finansiella poster, tkr	-577	-978	-627	0	0
Soliditet, %	70	70	70	0	0

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.

Upplysningar vid förlust

Årets negativa resultat beror främst på höga avskrivningar.

Avskrivningar är en redovisningsteknisk metod för att fördela kostnaden för föreningens tillgångar, byggnader, mark etc över deras ekonomiska livslängd.

Detta påverkar resultatet negativt men innebär inte ett utflöde av pengar. Trots det negativa resultatet är föreningens kassaflöde positivt och kassabehållningen, som vid räkenskapsårets början var 502 192 kr, var vid dess slut 697 699 kr. Föreningens sparande till det framtida underhållet uppgår till 232 kr/kvm.

Styrelsen ser inga större ekonomiska problem i närtid. Den framtida kostnads- utvecklingen för bland annat lånekostnader är dock svår att förutse.

Om 2026 innebär samma positiva utveckling gällande kassabehållningen som 2025 avser styrelsen att påbörja extra amorteringar på föreningens lån i slutet av 2026.

Styrelsen anser därmed att årets förlust inte påverkar föreningens möjlighet att finansiera sina framtida ekonomiska åtaganden.

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	54 500 000	0	0	54 500 000
Kapitaltillskott/extra insats, kr	0	0	0	0
Upplåtelseavgifter, kr	10 550 000	0	0	10 550 000
Uppskrivningsfond, kr	0	0	0	0
Underhållsfond, kr	138 740	0	69 370	208 110
S:a bundet eget kapital, kr	65 188 740	0	69 370	65 258 110
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat, kr	-772 095	-978 423	-69 370	-1 819 888
Årets resultat, kr	-978 423	978 423	-576 571	-576 571
S:a ansamlad vinst/förlust, kr	-1 750 518	0	-645 941	-2 396 459
S:a eget kapital, kr	63 438 222	0	-576 571	62 861 651

* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 69 370 kr samt ianspråktagande skett med 0 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	-1 750 518
Årets resultat, kr	-576 571
Reservation till underhållsfond, kr	-69 370
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	0
Summa till föreningsstämmans förfogande, kr	-2 396 459

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Styrelsens förslag gällande extra reservation till underhållsfond, kr	-0
Balanseras i ny räkning, kr	-2 396 459

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	2 843 318	2 294 992
Övriga rörelseintäkter	Not 3	217 824	351 786
Summa Rörelseintäkter		3 061 142	2 646 777
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 4	-1 169 894	-1 113 900
Övriga externa kostnader	Not 5	-88 457	-60 395
Personalkostnader	Not 6	-98 116	-42 936
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		-1 217 278	-1 217 278
Summa Rörelsekostnader		-2 573 746	-2 434 510
Rörelseresultat		487 396	212 268
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		424	546
Räntekostnader och liknande resultatposter		-1 064 390	-1 191 237
Summa Finansiella poster		-1 063 966	-1 190 691
Resultat efter finansiella poster		-576 571	-978 423
Resultat före skatt		-576 571	-978 423
Årets resultat		-576 571	-978 423

Balansräkning

2025-12-31 2024-12-31

Tillgångar

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och mark	Not 7	88 564 805	89 782 083
<i>Summa Materiella anläggningstillgångar</i>		88 564 805	89 782 083

Finansiella anläggningstillgångar

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

Summa Anläggningstillgångar 88 565 305 89 782 583

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

Övriga kortfristiga fordringar	Not 9	699 375	502 192
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 10	190 677	147 415
<i>Summa Kortfristiga fordringar</i>		890 053	649 607

Summa Omsättningstillgångar 890 053 649 607

Summa Tillgångar 89 455 358 90 432 190

Balansräkning

2025-12-31 2024-12-31

Eget kapital och skulder

Eget kapital

Bundet eget kapital

Medlemsinsatser	65 050 000	65 050 000
Fond för yttre underhåll	208 110	138 740
Summa Bundet eget kapital	65 258 110	65 188 740

Ansamlad förlust

Balanserat resultat	-1 819 888	-772 095
Årets resultat	-576 571	-978 423
Summa Ansamlad förlust	-2 396 459	-1 750 518

Summa Eget kapital

62 861 651 63 438 222

Skulder

Långfristiga skulder

Övriga långfristiga skulder till kreditinstitut	Not 11	17 129 901	17 306 958
Summa Långfristiga skulder		17 129 901	17 306 958

Kortfristiga skulder

Övriga kortfristiga skulder till kreditinstitut		8 830 535	8 919 062
Leverantörsskulder		66 138	65 414
Övriga kortfristiga skulder	Not 12	6 304	2 310
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 13	560 828	700 224
Summa Kortfristiga skulder		9 463 805	9 687 010

Summa Skulder

26 593 706 26 993 968

Summa Eget kapital och skulder

89 455 358 90 432 190

Kassaflödesanalys

	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Kassaflöde från den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	487 396	212 268
<i>Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet</i>		
Avskrivningar	1 217 278	1 217 278
<i>Summa Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet</i>	1 217 278	1 217 278
Erhållen ränta	424	546
Erlagd ränta	-1 086 490	-1 197 467
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	618 608	232 625
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning (-) /minskning (+) av rörelsefordringar	-44 938	496 029
Ökning (+) /minskning (-) av rörelseskulder	-112 578	-286 350
<i>Summa Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>	-157 516	209 679
Kassaflöde från den löpande verksamheten	461 092	442 304
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		
Ökning (+) /minskning (-) av skuld till kreditinstitut	-265 584	-265 584
Summa Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-265 584	-265 584
Årets kassaflöde	195 508	176 720
Likvida medel vid årets början	502 192	325 472
Likvida medel vid årets slut	697 699	502 192

Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

Regelverk för årsredovisningar

Årsredovisningen har upprättats med tillämpning av årsredovisningslagen (1995:1554) och Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3) samt Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2023:1 om kompletterande upplysningar i bostadsrättsföreningars årsredovisningar.

Redovisningsvaluta

Belopp anges i svenska kronor om inget annat anges.

Allmänna värderingsprinciper

- Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med ackumulerade avskrivningar och nedskrivningar.
- Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta, övriga tillgångar och avsättningar har värderats till anskaffningsvärde om inte annat anges.
- Skulder har värderats till historiska anskaffningsvärden förutom vissa finansiella skulder som värderats till verkligt värde.
- Inkomster redovisas till verkligt värde av vad föreningen fått eller beräknas få. Det innebär att föreningen redovisar inkomster till nominellt belopp (fakturabelopp).

Avskrivning på materiella anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar skrivs av linjärt enligt plan över den beräknade nyttjandeperioden. Då skillnaden i nyttjandeperiod för en materiell anläggningstillgångs betydande komponenter bedöms vara väsentlig, delas tillgången upp på dessa komponenter. Följande avskrivningsperioder tillämpas:

Avskrivningstid på byggnadskomponenter:	15-120 år.
Avskrivningstid på markanläggningar:	20 år.
Avskrivningstid på maskiner och inventarier:	5 år.
Mark skrivs inte av.	

Nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar tillgångar

Vid varje balansdag analyserar föreningen de redovisade värdena för materiella anläggningstillgångar för att fastställa om det finns någon indikation på att dessa tillgångar har minskat i värde. Om så är fallet, beräknas tillgångens värde för att kunna fastställa storleken på en eventuell nedskrivning.

Fond för yttre underhåll

Reservering för framtida underhåll av föreningens tillgångar beräknas utifrån föreningens underhållsplan. Styrelsen är behörigt organ för beslut om underhållsplan och reservering till, respektive ianspråktagande av, fond för yttre underhåll. Fond för yttre underhåll utgör en del av föreningens säkerställande av medel för underhåll av föreningens tillgångar.

Klassificering av lång- och kortfristig skuld till kreditinstitut

Skuld till kreditinstitut som vid räkenskapsårets slut har en återstående bindningstid på över ett år klassificeras som långfristig. Skuld till kreditinstitut som vid räkenskapsårets slut har en återstående bindningstid på under ett år och del av långfristig skuld till kreditinstitut som ska amorteras inom ett år från räkenskapsårets slut klassificeras som kortfristig skuld. Klassificeringen sker oavsett om avsikten är att förlänga eller avsluta krediten.

Beskattning

Bostadsrättsföreningar, som skattemässigt är att betrakta som privatbostadsföretag, betalar inte inkomstskatt för resultat som är hänförligt till fastigheten. Resultat från verksamhet som saknar koppling till fastigheten beskattas enligt gällande skatteregler.

Föreningen betalar fastighetsavgift, fastighetsskatt och skatt på utbetalning av tjänsteinkomster enligt

gällande skatteregler.

Föreningens taxerade underskott uppgick vid årets slut till	0 tkr
Förändring jämfört med föregående år	0 tkr

Kassaflödesanalys

Kassaflödesanalysen, här upprättad med indirekt metod, visar förändringar av företagets likvida medel under räkenskapsåret. I likvida medel har, utöver kassamedel och likvida medel på bankkonto, kortfristiga likvida placeringar och tillgodohavande på avräkningskonto hos HSB inräknats.

Not 2	Nettoomsättning	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
	<i>Bruttoomsättning</i>		
	Årsavgifter bostäder	2 283 252	1 806 271
	Årsavgifter bostäder förbrukningsbaserad	324 414	259 733
	Årsavgifter bostäder informationsöverföring	64 896	65 234
	Hyror garage och parkeringsplatser	171 850	172 957
	Hyror förbrukningsbaserad	11 577	1 377
	Hyror övrigt	9 240	8 736
	Övriga intäkter	18 339	22 800
	<i>Summa Bruttoomsättning</i>	2 883 568	2 337 108
	Hysesbortfall	-40 250	-42 116
	<i>Summa</i>	-40 250	-42 116
	<i>Summa Nettoomsättning</i>	2 843 318	2 294 992

I årsavgiften ingår värme. Vatten och el debiteras enligt förbrukning.

Not 3	Övriga rörelseintäkter	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
	<i>Övriga rörelseintäkter</i>		
	Övriga intäkter	217 824	351 786
	<i>Summa Övriga rörelseintäkter</i>	217 824	351 786

Not 4	Driftskostnader	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
	<i>Driftskostnader</i>		
	Fastighetsskötsel och förvaltning	-434 694	-443 470
	Snö och halk-bekämpning	-24 750	-35 063
	Reparationer	-12 770	-7 623
	El	-167 481	-139 830
	Uppvärmning	-197 706	-214 239
	Vatten	-156 455	-133 379
	Sophämtning	-66 933	-32 949
	Fastighetsförsäkring	-28 402	-27 573
	Kabel-TV och bredband	-65 060	-65 486
	Övriga driftkostnader	-15 644	-14 288
	<i>Summa Driftskostnader</i>	-1 169 894	-1 113 900

I övriga driftkostnader ingår brandskydd.

Not 5	Övriga externa kostnader	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
	<i>Övriga externa kostnader</i>		
	Förbrukningsinventarier och varuinköp	0	-2 352
	Administrationskostnader	-42 401	-20 761
	Extern revision	-13 665	-19 880
	Medlemsavgifter	-13 695	-13 695
	Föreningsverksamhet	-2 064	-1 681
	Övriga förvaltningskostnader	-16 632	-2 025
	<i>Summa Övriga externa kostnader</i>	-88 457	-60 395

I administrationskostnader ingår servicekostnader för fördelningsmättnig, överlåtelse och pantavgift, kontorsmaterial, telefon, postbefordran och inkasso. I övriga förvaltningskostnader ingår energikonsult, förvaltare extra, bankkostnader och övriga kostnader.

Not 6	Personalkostnader	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
	<i>Personalkostnader</i>		
	Arvode styrelse	-74 500	-32 250
	Revisionsarvode*	-1 000	-4 000
	Övriga arvoden	-4 000	1 875
	Sociala avgifter	-18 616	-8 561
	<i>Summa Personalkostnader</i>	-98 116	-42 936
	*Revisionsarvode, mindre utfall i år på grund av periodiseringar i fjol. *Övriga arvoden, ett positivt belopp under 2024 på grund av periodiseringar.		
Not 7	Byggnader och mark	2025-12-31	2024-12-31
	<i>Ackumulerade anskaffningsvärden</i>		
	Ingående anskaffningsvärde byggnader	81 788 000	81 788 000
	Ingående anskaffningsvärde mark	9 820 000	9 820 000
	<i>Summa Ackumulerade anskaffningsvärden</i>	91 608 000	91 608 000
	<i>Ackumulerade avskrivningar</i>		
	Ingående avskrivningar	-1 825 917	-608 639
	Årets avskrivningar	-1 217 278	-1 217 278
	<i>Summa Ackumulerade avskrivningar</i>	-3 043 195	-1 825 917
	<i>Utgående redovisat värde</i>	88 564 805	89 782 083
	<i>Taxeringsvärde</i>	<i>2025-12-31</i>	<i>2024-12-31</i>
	Taxeringsvärde byggnad - bostäder	28 000 000	14 200 000
	Taxeringsvärde byggnad - lokaler	0	0
	Taxeringsvärde mark - bostäder	3 221 000	1 623 000
	Taxeringsvärde mark - lokaler	0	0
	<i>Summa</i>	31 221 000	15 823 000
	<i>Ställda säkerheter</i>	<i>2025-12-31</i>	<i>2024-12-31</i>
	Fastighetsinteckning	26 558 000	26 558 000
	Varav i eget förvar	0	0
	<i>Ställda säkerheter</i>	26 558 000	26 558 000

Not 8 Andra långfristiga värdepappersinnehav 2025-12-31 2024-12-31*Andra långfristiga värdepappersinnehav*

Ingående värde andel i HSB	500	500
Summa Andra långfristiga värdepappersinnehav	500	500

Not 9 Övriga kortfristiga fordringar 2025-12-31 2024-12-31*Övriga fordringar*

Avräkningskonto HSB	697 699	502 192
Övriga fordringar	1 676	0
Summa Övriga fordringar	699 375	502 192

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

Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	190 677	147 415
Summa Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	190 677	147 415

Not 11 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	2,52%	2027-06-30	8 653 478	88 528
Stadshypotek	4,39%	2028-06-30	8 653 479	88 528
Stadshypotek	4,63%	2026-06-30	8 653 479	88 528
			25 960 436	265 584

Långfristig del	17 129 901
Nästa års amortering av långfristig skuld	177 056
Lån som ska konverteras inom ett år	8 653 479
Kortfristig del	8 830 535
Nästa års amorteringar av lång- och kortfristig skuld	265 584
Amorteringar inom 2-5 år beräknas uppgå till	1 062 336
Skulder med bindningstid på över 5 år uppgår om 5 år till	0
Genomsnittsräntan vid årets utgång	3,85%
Finns swap-avtal	Nej

8 830 535 kr av föreningens fastighetslån har formellt en löptid på mindre än 12 månader och redovisas därför som kortfristiga. Finansieringen är dock av långfristig karaktär och lånen omsätts vid förfall. Faktiska amorteringar under året för den totala skulden är 265 584 kr. Beräknad skuld om 5 år är 24 632 516 kr.

Not 12	Övriga kortfristiga skulder	2025-12-31	2024-12-31
	<i>Övriga skulder</i>		
	Momsskuld	6 304	2 198
	Källskatt	0	112
	<i>Summa Övriga skulder</i>	6 304	2 310
Not 13	Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	2025-12-31	2024-12-31
	<i>Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</i>		
	Förutbetalda hyror och avgifter	238 156	236 436
	Upplupna räntekostnader	166 435	188 535
	Övriga upplupna kostnader	156 237	275 253
	<i>Summa Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</i>	560 828	700 224

Styrelsen har godkänt årsredovisningen den 2026-02-11.

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.

Göran Denker

Saeid Anwari

Fredrik Wirgin

Elin Sönnerdahl

Vår revisionsberättelse har lämnats den dag som framgår av vår elektroniska underskrift.

Robert Carlbergh
Av föreningen utsedd revisor

Afrodita Cristea
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i HSB Bostadsrättsförening Sockerpärlan i Vellinge, org.nr. 769617-3967

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Bostadsrättsförening Sockerpärlan i Vellinge 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 Bostadsrättsförening Sockerpärlan i Vellinge 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.

Digitalt signerad av

Afrodita Cristea
BoRevision i Sverige AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Robert Carlbergh
Av föreningen vald revisor

Årsredovisning 2025

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

Göran Denker

Ordförande

E-signerade med BankID: 2026-02-11 kl. 17:29:24



Saeid Anwari

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-02-14 kl. 10:25:17



Fredrik Wirgin

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-02-13 kl. 17:53:39



Elin Astrid Maria Sönnerdahl

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-02-16 kl. 10:53:30



Robert Carlbergh

Revisor

E-signerade med BankID: 2026-02-25 kl. 19:37:29



Afrodita Cristea

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2026-02-26 kl. 08:37:10



Revisionsberättelse 2025

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

Robert Carlbergh

Revisor

E-signerade med BankID: 2026-02-25 kl. 19:38:48



Afrodita Cristea

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2026-02-26 kl. 08:35:59



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.