

**MEDLEM I HSB**



**HSB – där möjligheterna bor**



# Förvaltningsberättelse

## Verksamheten

Styrelsen för HSB Bostadsrättsförening Hedgården i Trelleborg med säte i Trelleborg org.nr. 747000-1004 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 1945. Föreningens stadgar registrerades senast 2024-07-23.

### Föreningen äger och förvaltar

Föreningen äger och förvaltar byggnaden på fastigheten i Trelleborg kommun:

Fastighet	Förvärvsdatum	Nybyggnadsår byggnad
Tjädern 1	1945-04-16	1946

#### Totalt 1 objekt

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

Antal	Benämning	Total yta m <sup>2</sup>
24	lägenheter (upplåtna med bostadsrätt)	1 185
<b>Totalt 24 objekt</b>		<b>1 185</b>

Föreningens lägenheter fördelas på: 9 st 1 rok, 12 st 2 rok, 3 st 3 rok.

### Styrelsens sammansättning

Namn	Roll	Fr.o.m.	T.o.m.
Agneta Rydberg	Ordförande	2015-10-21	
Håkan Herrström	Ledamot	2022-06-14	
Charlotte Söderberg	Ledamot	2024-05-29	2025-05-28
Katarina Mattson	Ledamot	2023-06-09	
Adam Marklund	Ledamot	2023-06-09	
Johannes Karlsson	Ledamot	2025-05-28	
Roland Thell	Suppleant	2024-05-29	2025-05-28
Andreas Ingvarsson	Suppleant	2025-05-28	

I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är: Johannes Karlsson (ledamot), Katarina Mattson (ledamot) och Andreas Ingvarsson (suppleant).

Styrelsen har under året hållit 10 protokollförda styrelsemöten.

Firman tecknas två i förening av Agneta Rydberg, Katarina Mattson, Adam Marklund och Johannes Karlsson.

Revisorer har varit: Ivan Orlov vald av föreningen, samt en av HSB Riksförbund utsedd revisor hos Borevision AB.

Valberedning har varit: Agneta Rydberg (sammankallande), Katarina Mattson, Adam Marklund samt Johannes Karlsson, samt Andreas Ingvarsson, valda vid föreningsstämman.

## Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2025-05-28. På stämman deltog 8 röstberättigade medlemmar.

## Väsentliga händelser under räkenskapsåret

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

En förändring av årsavgiften med +2% 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 2025-11-16.

IMD vattenförbrukning varm- och kallvatten infördes 2025-01-01.

## Underhåll:

Under året har föreningen genomfört rensning av ventilationskanaler och OVK.

Årtal	Åtgärd
2017	Byte av lägenhetsdörrar till säkerhetsdörrar samt nytt låssystem
2019	Byte av 3 st källardörrar
2020	Ommålning av trapphus samt nytt passagesystem
2021	Ommålning av aluminiumlister runt fönster utvändigt, samt installation av Telia fiber för TV och bredband till fastigheten och samtliga lägenheter
2022	Byte av pumpar till värmesystemet
2023	Byte av termostater på samtliga radiatorer och byte av kopplingar i källaren samt injustering av värmesystemet
2024	Byte av tappvattenrör
2025	Rensning av ventilationskanaler

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

Planerade åtgärder ska finansieras med eget kapital samt nyupplåning.  
Styrelsen uppdaterar årligen underhållsplanen. De närmsta åren planerar styrelsen för följande större åtgärder:

Årtal	Åtgärd
2026	Bygga miljöhus för avfallssortering

**Medlemsinformation**

Under året har 1 bostadsrätter överlåtits och 0 upplåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 34 och under året har det tillkommit 2 och avgått 4 medlemmar.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 32.

**Flerårsöversikt**

	2025	2024	2023	2022	2021
Sparande, kr/kvm	80	65	164	166	178
Skuldsättning, kr/kvm	5 766	5 808	5 850	3 783	4 034
Skuldsättning bostadsrättsyta, kr/kvm	5 766	5 808	5 850	3 783	4 034
Räntekänslighet, %	5	6	6	4	4
Energikostnad, kr/kvm	262	266	242	225	227
Årsavgifter, kr/kvm	1 062	991	948	903	897
Årsavgifter/totala intäkter, %	100	99	98	99	98
Totala intäkter, kr/kvm	1 066	1 001	971	908	912
Nettoomsättning, tkr	1 263	1 174	1 123	1 070	1 063
Resultat efter finansiella poster, tkr	-143	-155	27	-93	21
Soliditet, %	0	2	4	6	7

**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. *Sedan 2025-01-01 i årsavgift ingår kostnader för IMD vatten.*

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 räntekostnader på föreningens lån samt avskrivningskostnader som inte är lividitetspåverkade.

Föreningens kassaflöde från den löpande verksamheten är positivt med 104 789 kr.

För att möta föreningens framtida ekonomiska åtaganden (tex amorteringar och återinvesteringar) samt höja sparandet har styrelsen beslutat om att höja med +2% från 2026-01-01. Ytterligare förändring av årsavgiften är främst beroende av framtida räntenivåer.

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
<b>Bundet eget kapital</b>				
Inbetalade insatser, kr	21 390	0	0	21 390
Kapitaltillskott/extra insats, kr	0	0	0	0
Upplåtelseavgifter, kr	0	0	0	0
Uppskrivningsfond, kr	0	0	0	0
Underhållsfond, kr	514 879	0	4 000	518 879
<b>S:a bundet eget kapital, kr</b>	<b>536 269</b>	<b>0</b>	<b>4 000</b>	<b>540 269</b>
<b>Fritt eget kapital</b>				
Balanserat resultat, kr	-225 593	-155 313	-4 000	-384 906
Årets resultat, kr	-155 313	155 313	-142 800	-142 800
<b>S:a ansamlad vinst/förlust, kr</b>	<b>-380 906</b>	<b>0</b>	<b>-146 800</b>	<b>-527 706</b>
<b>S:a eget kapital, kr</b>	<b>155 363</b>	<b>0</b>	<b>-142 800</b>	<b>12 563</b>

\* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 4 000 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	-380 906
Årets resultat, kr	-142 800
Reservation till underhållsfond, kr	-4 000
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	0
<b>Summa till föreningsstämmans förfogande, kr</b>	<b>-527 706</b>

### Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

<b>Balanseras i ny räkning, kr</b>	<b>-527 706</b>
------------------------------------	-----------------

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

# Resultaträkning

		2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
<b>Rörelseintäkter</b>			
Nettoomsättning	Not 2	1 263 298	1 183 308
Övriga rörelseintäkter	Not 3	0	3 154
<b>Summa Rörelseintäkter</b>		<b>1 263 298</b>	<b>1 186 462</b>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Driftskostnader	Not 4	-601 078	-562 478
Övriga externa kostnader	Not 5	-41 982	-40 725
Personalkostnader	Not 6	-248 398	-256 676
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-238 046	-220 027
<b>Summa Rörelsekostnader</b>		<b>-1 129 504</b>	<b>-1 079 906</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>133 794</b>	<b>106 556</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		9 381	19 180
Räntekostnader och liknande resultatposter		-285 975	-281 050
<b>Summa Finansiella poster</b>		<b>-276 594</b>	<b>-261 870</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>-142 800</b>	<b>-155 313</b>
<b>Resultat före skatt</b>		<b>-142 800</b>	<b>-155 313</b>
<b>Årets resultat</b>		<b>-142 800</b>	<b>-155 313</b>

# Balansräkning

2025-12-31 2024-12-31

## Tillgångar

### Anläggningstillgångar

#### Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och mark	Not 7	6 327 878	6 565 924
<i>Summa Materiella anläggningstillgångar</i>		<b>6 327 878</b>	<b>6 565 924</b>

#### Finansiella anläggningstillgångar

Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 8	1 500	1 500
<i>Summa Finansiella anläggningstillgångar</i>		<b>1 500</b>	<b>1 500</b>

<b>Summa Anläggningstillgångar</b>		<b>6 329 378</b>	<b>6 567 424</b>
------------------------------------	--	------------------	------------------

### Omsättningstillgångar

#### Kortfristiga fordringar

Aktuell skattefordran		700	0
Kortfristiga fordringar		343 449	239 608
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 9	38 566	30 620
<i>Summa Kortfristiga fordringar</i>		<b>382 715</b>	<b>270 228</b>

#### Kortfristiga placeringar

Kortfristiga placeringar		400 000	400 000
<i>Summa Kortfristiga placeringar</i>		<b>400 000</b>	<b>400 000</b>

<b>Summa Omsättningstillgångar</b>		<b>782 715</b>	<b>670 228</b>
------------------------------------	--	----------------	----------------

<b>Summa Tillgångar</b>		<b>7 112 093</b>	<b>7 237 652</b>
-------------------------	--	------------------	------------------

# Balansräkning

2025-12-31 2024-12-31

## Eget kapital och skulder

### Eget kapital

#### Bundet eget kapital

Medlemsinsatser		21 390	21 390
Fond för yttre underhåll	Not 10	518 879	514 879
<i>Summa Bundet eget kapital</i>		<b>540 269</b>	<b>536 269</b>

#### Ansamlad förlust

Balanserat resultat		-384 906	-225 593
Årets resultat		-142 800	-155 313
<i>Summa Ansamlad förlust</i>		<b>-527 707</b>	<b>-380 906</b>

### Summa Eget kapital

**12 562** **155 363**

### Skulder

#### Långfristiga skulder

Långfristiga skulder till kreditinstitut	Not 11	1 000 000	4 670 000
<i>Summa Långfristiga skulder</i>		<b>1 000 000</b>	<b>4 670 000</b>

#### Kortfristiga skulder

Kortfristiga skulder till kreditinstitut		5 832 500	2 212 500
Leverantörsskulder		47 303	44 888
Skatteskulder		4 570	5 261
Övriga kortfristiga skulder	Not 12	26 528	5 653
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 13	188 629	143 988
<i>Summa Kortfristiga skulder</i>		<b>6 099 530</b>	<b>2 412 290</b>

### Summa Skulder

**7 099 530** **7 082 290**

### Summa Eget kapital och skulder

**7 112 093** **7 237 652**

# Kassaflödesanalys

	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>		
Rörelseresultat	133 794	106 556
<i>Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet</i>		
Avskrivningar	238 046	220 027
<i>Summa Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet</i>	<b>238 046</b>	<b>220 027</b>
Erhållen ränta	13 233	19 126
Erlagd ränta	-286 274	-281 121
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital</b>	<b>98 799</b>	<b>64 589</b>
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning (-) /minskning (+) av rörelsefordringar	-11 550	3 117
Ökning (+) /minskning (-) av rörelseskulder	67 540	-671 398
<i>Summa Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>	<b>55 990</b>	<b>-668 281</b>
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>	<b>154 789</b>	<b>-603 692</b>
<b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>		
Förvärv/avyttring av materiella anläggningstillgångar	0	-1 987 469
<b>Summa Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>	<b>0</b>	<b>-1 987 469</b>
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>		
Ökning (+) /minskning (-) av skuld till kreditinstitut	-50 000	-50 000
<b>Summa Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>	<b>-50 000</b>	<b>-50 000</b>
<b>Årets kassaflöde</b>	<b>104 789</b>	<b>-2 641 161</b>
<b>Likvida medel vid årets början</b>	<b>632 934</b>	<b>3 274 095</b>
<b>Likvida medel vid årets slut</b>	<b>737 723</b>	<b>632 934</b>

## Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

### Regelverk för årsredovisningar

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

### Redovisningsvaluta

Belopp anges i svenska kronor om inget annat anges.

### Allmänna värderingsprinciper

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

### Avskrivning på materiella anläggningstillgångar

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

Avskrivningstid på byggnadskomponenter:	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	1 183 968	1 127 604
	Årsavgifter IMD vatten, moms	27 538	0
	Årsavgifter TV/bredband, ej moms	46 644	46 644
	Övriga primära intäkter	5 148	9 060
	<i>Summa Bruttoomsättning</i>	<b>1 263 298</b>	<b>1 183 308</b>
	<i>Summa Nettoomsättning</i>	<b>1 263 298</b>	<b>1 183 308</b>

I årsavgift ingår kostnad för värme. Kabel tv ingår ej. Vatten debiteras separat enligt förbrukning. El ingår för gemensamma utrymmen.

Not 3	Övriga rörelseintäkter	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
	<i>Övriga rörelseintäkter</i>		
	Övriga sekundära intäkter	0	3 154
	<i>Summa Övriga rörelseintäkter</i>	<b>0</b>	<b>3 154</b>

Not 4	Driftskostnader	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
	<i>Driftskostnader</i>		
	Fastighetsskötsel och förvaltning	-150 785	-83 278
	Reparationer	-13 703	-23 079
	Planerat underhåll	0	-11 942
	El	-36 239	-41 483
	Uppvärmning	-212 302	-177 949
	Vatten	-61 764	-96 216
	Sophämtning	-23 688	-27 596
	Fastighetsförsäkring	-14 577	-14 162
	Kabel-TV och bredband	-46 644	-47 653
	Fastighetsskatt och fastighetsavgift	-41 376	-39 120
	<i>Summa Driftskostnader</i>	<b>-601 078</b>	<b>-562 478</b>
		2025-01-01	2024-01-01
Not 5	Övriga externa kostnader	2025-12-31	2024-12-31
	<i>Övriga externa kostnader</i>		
	Förbrukningsinventarier och varuinköp	-500	0
	Administrationskostnader	-4 207	-11 419
	Extern revision	-18 000	-14 000
	Medlemsavgifter	-10 375	-10 375
	Föreningsverksamhet	-2 286	-2 082
	Övriga förvaltningskostnader	-6 614	-2 850
	<i>Summa Övriga externa kostnader</i>	<b>-41 982</b>	<b>-40 725</b>
	Administrationskostnader avser telefon (1 126kr), överlåtelseavgift (2 903kr) samt inkasso kostnader (179kr). Övriga förvaltningskostnader avser IMD kall och varmvatten (6 364kr) och bankkostnader (250kr).		
		2025-01-01	2024-01-01
Not 6	Personalkostnader	2025-12-31	2024-12-31
	<i>Medelantalet anställda</i>	1	1
	<i>Personalkostnader</i>		
	Arvode styrelse	-40 300	-39 100
	Revisionsarvode	-1 612	-1 524
	Löner och övriga ersättningar	-144 720	-157 173
	Sociala avgifter	-61 766	-58 879
	<i>Summa Personalkostnader</i>	<b>-248 398</b>	<b>-256 676</b>

Not 7	Byggnader och mark	2025-12-31	2024-12-31
	<i>Akkumulerade anskaffningsvärden</i>		
	Ingående anskaffningsvärde byggnader	10 255 500	7 217 987
	Ingående anskaffningsvärde mark	34 582	34 582
	Årets investeringar	0	3 037 513
	<i>Summa Akkumulerade anskaffningsvärden</i>	<b>10 290 082</b>	<b>10 290 082</b>
	<i>Akkumulerade avskrivningar</i>		
	Ingående avskrivningar	-3 724 158	-3 504 131
	Årets avskrivningar	-238 046	-220 027
	<i>Summa Akkumulerade avskrivningar</i>	<b>-3 962 204</b>	<b>-3 724 158</b>
	<i>Utgående redovisat värde</i>	<b>6 327 878</b>	<b>6 565 924</b>
	<i>Taxeringsvärde</i>	<i>2025-12-31</i>	<i>2024-12-31</i>
	Taxeringsvärde byggnad - bostäder	11 000 000	10 000 000
	Taxeringsvärde byggnad - lokaler	0	0
	Taxeringsvärde mark - bostäder	3 258 000	4 443 000
	Taxeringsvärde mark - lokaler	0	0
	<i>Summa</i>	<b>14 258 000</b>	<b>14 443 000</b>
	<i>Ställda säkerheter</i>	<i>2025-12-31</i>	<i>2024-12-31</i>
	Fastighetsinteckning	7 377 000	7 377 000
	Varav i eget förvar	0	0
	<i>Ställda säkerheter</i>	<b>7 377 000</b>	<b>7 377 000</b>
Not 8	Andra långfristiga värdepappersinnehav	2025-12-31	2024-12-31
	<i>Andra långfristiga värdepappersinnehav</i>		
	Ingående värde andel i HSB	500	500
	Ingående värde andra långfristiga värdepappersinnehav	1 000	1 000
	<i>Summa Andra långfristiga värdepappersinnehav</i>	<b>1 500</b>	<b>1 500</b>
Not 9	Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	2025-12-31	2024-12-31
	<i>Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</i>		
	Upplupna ränteintäkter	4 417	8 269
	Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	34 149	22 351
	<i>Summa Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</i>	<b>38 566</b>	<b>30 620</b>
	Övriga förutbetalda kostnader avser HSB Finansstöd (3 000kr), försäkringskostnader (14 609kr) och bredband (7 774kr). Upplupna intäkter avser upplupen IMD vatten (8 766kr).		

Not 10	Fond för yttre underhåll	2025-12-31	2024-12-31
--------	--------------------------	------------	------------

*Fond för yttre underhåll*

Fond för yttre underhåll	518 879	514 879
<b>Summa Fond för yttre underhåll</b>	<b>518 879</b>	<b>514 879</b>

Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 4 000 kr samt ianspråktagande skett med 0 kr.

Not 11	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>
Handelsbanken	4,08%	2027-03-30	1 000 000	0
Handelsbanken	4,78%	2026-06-30	1 170 000	20 000
Handelsbanken	4,20%	2026-12-01	2 500 000	0
Handelsbanken	2,78%	2026-09-30	2 162 500	30 000
			<b>6 832 500</b>	<b>50 000</b>

Långfristig del	1 000 000
Nästa års amortering av långfristig skuld	0
Lån som ska konverteras inom ett år	5 832 500
Kortfristig del	5 832 500
Nästa års amorteringar av lång- och kortfristig skuld	50 000
Amorteringar inom 2-5 år beräknas uppgå till	200 000
Skulder med bindningstid på över 5 år uppgår om 5 år till	0
Genomsnittsräntan vid årets utgång	3,83%
Finns swap-avtal	Nej

5 832 500 kr av föreningens fastighetslån har formellt en löptid på mindre än 12 månader och redovisas därför som kortfristiga skulder. Finansieringen är dock av långfristig karaktär och lånen omsätts vid förfall. Faktiska amorteringen under året för den totala skulden är 50 000 kr. Om 5 år beräknas skulden till kreditgivare uppgå till 6 582 500 kr.

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

*Övriga skulder*

Sociala avgifter och personalens källskatt	26 528	5 653
<b>Summa Övriga skulder</b>	<b>26 528</b>	<b>5 653</b>

Not 13	Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	2025-12-31	2024-12-31
	<i>Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</i>		
	Förutbetalda hyror och avgifter	113 012	94 442
	Upplupna räntekostnader	0	299
	Övriga upplupna kostnader	75 617	49 247
	<i>Summa Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</i>	<b>188 629</b>	<b>143 988</b>

Övriga upplupna kostnader avser upplupen el (3 379kr), upplupen värme (31 087kr), upplupna arvode (1 314kr), upplupen revision (12 330kr), upplupna semesterlöner och sociala avgifter på semestereskuld (27 507kr).

Styrelsen har godkänt årsredovisningen den 14 april 2026.

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.

Agneta Rydberg  
Ordförande

Håkan Herrström  
Ledamot

Johannes Karlsson  
Ledamot

Adam Marklund  
Ledamot

Katarina Mattson  
Ledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats

Ivan Orlov  
Av föreningen vald revisor

Tim Sjöo  
BoRevision  
Av HSB riksförbund utsedd revisor

# REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i HSB Bostadsrättsförening Hedgården i Trelleborg, org.nr. 747000-1004

## Rapport om årsredovisningen

### Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Bostadsrättsförening Hedgården i Trelleborg 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 Hedgården i Trelleborg 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.

Trelleborg

Digitalt signerad av

Tim Sjöo  
BoRevision i Sverige AB  
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Ivan Orlov  
Av föreningen vald revisor

## Årsredovisning 2025

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

### Agneta Rydberg

Ordförande

E-signerade med BankID: 2026-04-15 kl. 15:16:56



### Håkan Herrström

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-04-15 kl. 18:18:03



### Johannes Karlsson

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-04-20 kl. 19:31:39



### Adam Marklund

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-04-22 kl. 18:24:39



### Katarina Mattson

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-04-14 kl. 10:53:39



### Ivan Orlov

Revisor

E-signerade med BankID: 2026-04-23 kl. 20:09:40



### Tim Sjöo

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2026-04-24 kl. 13:47:58



## Revisionsberättelse 2025

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

### Ivan Orlov

Revisor

E-signerade med BankID: 2026-04-23 kl. 20:10:55



### Tim Sjöo

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2026-04-24 kl. 13:47:40



# 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.