



Årsredovisning 2025

HSB Brf Stadener i Ystad

MEDLEM I HSB



HSB – där möjligheterna bor

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Styrelsen för HSB Brf Stadener i Ystad med säte i YSTAD org.nr. 748000-0640 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 1962. Föreningens stadgar registrerades senast 2024-08-26.

Föreningen äger och förvaltar

Föreningen äger och förvaltar byggnaderna på fastigheterna i Ystad kommun:

Fastighet	Förvärvsdatum	Nybyggnadsår byggnad
Stadener Nr 3	1962-01-01	1964
Stadener Nr 4	1962-01-01	1964

Totalt 2 objekt

Fastigheterna är fullvärdesförsäkrade i Länsförsäkringar. I försäkringen ingår styrelseansvar. Hemförsäkring tecknas och bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna, kollektivt bostadsrättstillägg ingår i föreningens fastighetsförsäkring. Nuvarande försäkringsavtal gäller t.o.m. 2026-03-31.

Antal	Benämning	Total yta m ²
138	lägenheter (upplåtna med bostadsrätt)	8 909
26	garageplatser	478
65	p-platser	0
3	lokaler (hyresrätt)	162
Totalt 232 objekt		9 549

Föreningens lägenheter fördelas på: 24 st 1 rok, 56 st 2 rok, 58 st 3 rok.

Styrelsens sammansättning

Namn	Roll
Carsten Green	Ordförande
Gerth Olof Thorlund	Ledamot
Jens Hansen	Ledamot
Monica Wahldin	Ledamot
Elisabeth Andersson	Ledamot
Magnus Persson	Ledamot
Dennis Rosenkvist	Ledamot

I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är: Carsten Green, Magnus Persson, Dennis Rosenkvist och Elisabeth Andersson.

Styrelsen har under året hållit 12 protokollförda styrelsemöten.

Firman tecknas två i förening av Jens Hansen, Carsten Green, Elisabeth Andersson och Dennis Rosenkvist.

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

Valberedning har varit: Gerth Olof Thorlund (sammankallande) och Birger Hansson, valda vid föreningsstämman.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2025-06-04. På stämman deltog 34 röstberättigade medlemmar varav 3 fullmakter.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Årsavgiften förändrades fr.o.m. 2025-01-01 med +2%.

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 2025-02-14.

Föreningen har under verksamhetsåret gjort följande större åtgärder 2025.

Hyrt container till elektronik som placerats i miljöhuset.

Hyrt containerflak så de boende kan rensa ut i källarna.

Placerat container till klädrecycling i miljöhuset.

Utfört underhållsplan för föreningen tillsammans med representant från HSB Skåne.

Arrangerat tre grillkvällar under sommaren, där medlemmarna själva har tagit med sig det de önskar att grilla.

Utfört 5-års garantibesiktning av fönster och fönster och fönsterdörrar.

Placerat granar på föreningens gårdar, där barnen från Ystads Montessori har hjälp till med julgranspyntet av återanvänt material.

Styrelsens medlemmar har gått diverse utbildningar som arrangerat av HSB Skåne när sådan tillfällen har funnits!

Genomfört olika besiktningar så som brandskydd och lekplatsbesiktning.

Installerat branddörrar på Repslagaregatan 16 och 18.

Bytt ut en trasig avfuktare på Malmövägen 11.

Utfört brandskyddsåtgärder i badrum på garanti.

Bjudit in boende till 60-års jubileum med musik och mat.

Bjudit in medlemmar till HLR utbildning tillsammans med Räddningstjänst Syd.

Bjudit in till glöggmingel första advent, föreningen har bjudit på glögg, grillad korv och pepparkakor.

Åtgärdat en vattenskada på Malmövägen 13.

Taken på pergolorna är bytta.

Fick bidrag från Naturvårdsverket på laddningsstolpar, vilket sänker den årliga avskrivningen.

Sedan föreningen startade har följande större åtgärder genomförts:

Årtal	Åtgärd
2018-2019	Stambyte och badrums renovering utförd, i samband med detta byttes ytterdörrar och lägenhetsdörrar.
2020-2021	Byte av samtliga fönster och balkongdörrar.
2022	Föreningen har installerat ladd enheter i samtliga 26 garage, 23 p-platser samt förberett de övriga 33 p-platser för att senare installera lad enheter på dessa.
2022	Totalrenoverat en lägenhet efter en brand i köket.
2022	Installerat digitalt bokningssystem i tvättstugorna.
2023	belysningen i skyddsrummen, monterat två stycken fasta grillar, en grill vid varje pergola
2023	Genomfört 5-års besiktning efter stambytet 2017 - 2018, årliga besiktningar av brand- och lekplatsbesiktningar.
2023	Byte av samtliga låskolvar på källardörrarna till iloc-lås, Asfaltering framför samtliga garage, Lagt ackudrän där det fanns behov.
2025	Nya garagedörrar har installerats.

Föreningen planerar följande åtgärder under de närmaste 5 åren:

Årtal	Åtgärd
2026	Påbörja reparationer av samtliga källarnedgångar med tillhörande ledstänger och skyddsräcken, (arbetet kommer att slutföras under 2026).
2028-2030	Diskussion om installation av solceller i samband med byte av taken, kontroll av takstolar samt tilläggsisolering.
2028	Byte av vattenledningar dag- och spill-, 2-5 meter djup. Beräknad kosta ca 3 mkr.

Medlemsinformation

Under året har 22 bostadsrätter överlåtits och 0 upplåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 170 och under året har det tillkommit 23 och avgått 28 medlemmar.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 165.

Flerårsöversikt

	2025	2024	2023	2022	2021
Sparande, kr/kvm	260	253	281	262	222
Skuldsättning, kr/kvm	5 444	5 558	5 675	5 792	5 910
Skuldsättning bostadsrättsyta, kr/kvm	5 835	5 958	5 675	5 792	5 910
Räntekänslighet, %	6	7	7	7	8
Energikostnad, kr/kvm	173	170	146	130	130
Årsavgifter, kr/kvm	933	915	888	797	766
Årsavgifter/totala intäkter, %	95	95	89	94	96
Totala intäkter, kr/kvm	915	895	935	878	800
Nettoomsättning, tkr	8 722	8 524	8 257	7 960	7 616
Resultat efter finansiella poster, tkr	749	641	1 533	-87	458
Soliditet, %	21	20	18	16	16

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	472 370	0	0	472 370
Kapitaltillskott/extra insats, kr	0	0	0	0
Upplåtelseavgifter, kr	0	0	0	0
Uppskrivningsfond, kr	0	0	0	0
Underhållsfond, kr	1 463 769	0	457 000	1 920 769
S:a bundet eget kapital, kr	1 936 139	0	457 000	2 393 139
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat, kr	10 748 886	640 540	-457 000	10 932 426
Årets resultat, kr	640 540	-640 540	749 343	749 343
S:a ansamlad vinst/förlust, kr	11 389 426	0	292 343	11 681 769
S:a eget kapital, kr	13 325 565	0	749 343	14 074 908

* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 457 000 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	11 389 426
Årets resultat, kr	749 343
Reservation till underhållsfond, kr	-457 000
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	0
Summa till föreningsstämmans förfogande, kr	11 681 769

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Styrelsens förslag gällande extra reservation till underhållsfond, kr	-0
Balanseras i ny räkning, kr	11 681 769

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	8 721 779	8 524 440
Övriga rörelseintäkter	Not 3	16 700	26 281
Summa Rörelseintäkter		8 738 479	8 550 720
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 4	-4 339 595	-4 481 928
Övriga externa kostnader	Not 5	-277 340	-252 038
Personalkostnader	Not 6	-354 433	-357 215
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	Not 7	-1 729 861	-1 700 394
Summa Rörelsekostnader		-6 701 229	-6 791 575
Rörelseresultat		2 037 251	1 759 145
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		154 351	181 555
Räntekostnader och liknande resultatposter		-1 442 259	-1 300 160
Summa Finansiella poster		-1 287 908	-1 118 605
Resultat efter finansiella poster		749 343	640 540
Resultat före skatt		749 343	640 540
Årets resultat		749 343	640 540

Balansräkning

2025-12-312024-12-31

Tillgångar

Anläggningstillgångar

<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	Not 8	58 746 041	60 546 903
Pågående nyanläggningar materiella anläggningstillgångar		0	10 000
<i>Summa Materiella anläggningstillgångar</i>		58 746 041	60 556 903
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andra långfristiga värdepappersinnehav		500	500
<i>Summa Finansiella anläggningstillgångar</i>		500	500
Summa Anläggningstillgångar		58 746 541	60 557 403

Omsättningstillgångar

<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		28 194	125
Övriga kortfristiga fordringar	Not 9	91 073	90 779
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 10	62 962	59 731
<i>Summa Kortfristiga fordringar</i>		182 229	150 635
<i>Kortfristiga placeringar</i>			
Övriga kortfristiga placeringar	Not 11	6 337 000	5 035 000
<i>Summa Kortfristiga placeringar</i>		6 337 000	5 035 000
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank	Not 12	2 251 931	2 062 839
<i>Summa Kassa och bank</i>		2 251 931	2 062 839
Summa Omsättningstillgångar		8 771 160	7 248 474
Summa Tillgångar		67 517 701	67 805 876

Balansräkning

2025-12-312024-12-31

Eget kapital och skulder

Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		472 370	472 370
Fond för yttre underhåll		1 920 769	1 463 769
Summa Bundet eget kapital		2 393 139	1 936 139
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		10 932 426	10 748 886
Årets resultat		749 343	640 540
Summa Fritt eget kapital		11 681 769	11 389 426
Summa Eget kapital		14 074 908	13 325 565
Skulder			
Långfristiga skulder			
Övriga långfristiga skulder till kreditinstitut	Not 13	48 102 200	46 674 200
Summa Långfristiga skulder		48 102 200	46 674 200
Kortfristiga skulder			
Övriga kortfristiga skulder till kreditinstitut		3 882 000	6 402 000
Leverantörsskulder		295 447	297 624
Skatteskulder	Not 14	25 467	22 281
Övriga kortfristiga skulder	Not 15	130 674	102 194
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		1 007 005	982 012
Summa Kortfristiga skulder		5 340 594	7 806 111
Summa Skulder		53 442 794	54 480 311
Summa Eget kapital och skulder		67 517 701	67 805 876

Kassaflödesanalys

2025-01-01

2024-01-01

2025-12-31

2024-12-31

Kassaflöde från den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	2 037 251	1 759 145
<i>Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet</i>		
Avskrivningar	1 729 861	1 700 394
<i>Summa Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet</i>	1 729 861	1 700 394
Erhållen ränta	156 049	187 831
Erlagd ränta	-1 443 012	-1 329 816
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	2 480 149	2 317 554
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning (-) /minskning (+) av rörelsefordringar	-34 057	1 909
Ökning (+) /minskning (-) av rörelseskulder	55 235	-963 329
<i>Summa Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>	21 179	-961 421
Kassaflöde från den löpande verksamheten	2 501 328	1 356 134
Kassaflöde från investeringsverksamheten		
Förvärv/avyttring av materiella anläggningstillgångar	81 000	-356 500
Summa Kassaflöde från investeringsverksamheten	81 000	-356 500
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		
Ökning (+) /minskning (-) av skuld till kreditinstitut	-1 092 000	-1 114 275
Summa Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-1 092 000	-1 114 275
Årets kassaflöde	1 490 328	-114 641
Likvida medel vid årets början	7 099 732	7 214 373
Likvida medel vid årets slut	8 590 059	7 099 732

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	4 533 936 kr
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	8 312 916	8 149 776
	Årsavgifter bostäder förbrukningsbaserad	240	180
	Hyror lokaler	131 220	129 108
	Hyror garage och parkeringsplatser	237 982	214 735
	Hyror förbrukningsbaserad	12 215	60
	Hyror övrigt	600	600
	Övriga primära intäkter	39 883	39 306
	<i>Summa Bruttoomsättning</i>	8 735 056	8 533 765
	Hysesbortfall	-13 277	-9 325
	<i>Summa</i>	-13 277	-9 325
	<i>Summa Nettoomsättning</i>	8 721 779	8 524 440

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	16 700	26 281
	<i>Summa Övriga rörelseintäkter</i>	16 700	26 281

Not 4	Driftskostnader	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
	<i>Driftskostnader</i>		
	Fastighetsskötsel och förvaltning	-1 387 699	-1 331 778
	Snö och halk-bekämpning	-32 534	-43 913
	Reparationer	-610 428	-791 569
	Planerat underhåll	0	-75 053
	El	-402 231	-316 231
	Uppvärmning	-836 534	-891 132
	Vatten	-413 630	-420 212
	Sophämtning	-180 690	-197 181
	Fastighetsförsäkring	-91 116	-87 845
	Kabel-TV och bredband	-66 935	-64 896
	Fastighetsskatt och fastighetsavgift	-249 392	-237 290
	Övriga driftkostnader	-68 406	-24 828
	<i>Summa Driftskostnader</i>	-4 339 595	-4 481 928

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	-5 076	-958
	Administrationskostnader	-112 292	-64 083
	Extern revision	-14 625	-24 800
	Konsultkostnader	-52 159	-75 987
	Medlemsavgifter	-43 400	-43 400
	Föreningsverksamhet	-19 672	-19 760
	Övriga förvaltningskostnader	-30 116	-23 050
	<i>Summa Övriga externa kostnader</i>	-277 340	-252 038

Not 6	Personalkostnader	2025-01-01	2024-01-01
		2025-12-31	2024-12-31
	<i>Personalkostnader</i>		
	Arvode styrelse	-172 020	-173 609
	Revisionsarvode	-4 000	-4 000
	Övriga arvoden	-95 950	-91 300
	Löner och övriga ersättningar	-15 692	-23 455
	Sociala avgifter	-44 846	-43 739
	Pensionskostnader och förpliktelser	-1 000	0
	Övriga personalkostnader	-20 925	-21 113
	<i>Summa Personalkostnader</i>	-354 433	-357 215

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	-1 688 553	-1 659 086
	Avskrivning på markanläggning	-41 308	-41 308
	<i>Summa Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar</i>	-1 729 861	-1 700 394

Not 8	Byggnader och mark	2025-12-31	2024-12-31
	<i>Ackumulerade anskaffningsvärden</i>		
	Ingående anskaffningsvärde byggnader	82 730 743	82 384 243
	Ingående anskaffningsvärde mark	239 460	239 460
	Ingående anskaffningsvärde markanläggningar	826 159	826 159
	Årets investering - Garage dörrar	102 250	346 500
	Naturvårdsverket bidrag	-173 250	0
	Summa Ackumulerade anskaffningsvärden	83 725 362	83 796 362
	<i>Ackumulerade avskrivningar</i>		
	Ingående avskrivningar	-23 249 460	-21 549 066
	Årets avskrivningar	-1 729 861	-1 700 394
	Summa Ackumulerade avskrivningar	-24 979 321	-23 249 460
	<i>Utgående redovisat värde</i>	58 746 041	60 546 903
	<i>Taxeringsvärde</i>	<i>2025-12-31</i>	<i>2024-12-31</i>
	Taxeringsvärde byggnad - bostäder	84 000 000	71 000 000
	Taxeringsvärde byggnad - lokaler	923 000	823 000
	Taxeringsvärde mark - bostäder	26 000 000	22 200 000
	Taxeringsvärde mark - lokaler	225 000	206 000
	Summa	111 148 000	94 229 000
	<i>Ställda säkerheter</i>	<i>2025-12-31</i>	<i>2024-12-31</i>
	Fastighetsintekning	58 229 000	58 229 000
	Varav i eget förvar	0	0
	Ställda säkerheter	58 229 000	58 229 000
Not 9	Övriga kortfristiga fordringar	2025-12-31	2024-12-31
	<i>Övriga fordringar</i>		
	Avräkningskonto HSB	1 128	1 893
	Övriga fordringar	89 945	88 886
	Summa Övriga fordringar	91 073	90 779
Not 10	Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	2025-12-31	2024-12-31
	<i>Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</i>		
	Förutbetald försäkring	22 916	22 367
	Upplupna ränteintäkter	22 011	23 709
	Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	13 774	13 655
	Summa Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	58 701	59 731

Not 11	Övriga kortfristiga placeringar	2025-12-31	2024-12-31
--------	---------------------------------	------------	------------

Övriga kortfristiga placeringar

Placeringar HSB	6 337 000	5 035 000
<i>Summa Övriga kortfristiga placeringar</i>	6 337 000	5 035 000

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

Kassa och bank

Bankkonto 1	2 251 931	2 062 839
<i>Summa Kassa och bank</i>	2 251 931	2 062 839

Not 13	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	3,45%	2030-03-30	5 310 000	120 000
Stadshypotek AB	2,92%	2029-09-30	5 907 125	90 300
Stadshypotek AB	3,38%	2029-06-30	13 262 000	228 000
Stadshypotek AB	4,31%	2028-12-01	8 055 000	135 000
Stadshypotek AB	1,62%	2027-01-30	16 420 075	278 700
Stadshypotek AB	1,17%	2026-03-30	3 030 000	240 000
			51 984 200	1 092 000

Långfristig del	48 102 200
Nästa års amortering av långfristig skuld	852 000
Lån som ska konverteras inom ett år	3 030 000
Kortfristig del	3 882 000
Nästa års amorteringar av lång- och kortfristig skuld	1 092 000
Amorteringar inom 2-5 år beräknas uppgå till	4 368 000
Skulder med bindningstid på över 5 år uppgår om 5 år till	0
Genomsnittsräntan vid årets utgång	2,79%
Finns swap-avtal	Nej

Not 14	Skatteskulder	2025-12-31	2024-12-31
--------	---------------	------------	------------

Skatteskulder

Skatteskulder	25 467	22 281
<i>Summa Skatteskulder</i>	25 467	22 281

Not 15	Övriga kortfristiga skulder	2025-12-31	2024-12-31
--------	-----------------------------	------------	------------

Övriga skulder		
Momsskuld	0	-83 394
Källskatt	3 308	3 286
Inre fond	127 316	179 369
Övriga kortfristiga skulder	50	2 934
Summa Övriga skulder	130 674	102 194

Not 16	Eventualförpliktelser		
--------	-----------------------	--	--

Fastigo	2 065 kr	2 726 kr
---------	----------	----------

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. Årsredovisnings innehåll blev klart 2026-04-23.



REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i HSB Bostadsrättsförening Stadener i Ystad,
org.nr. 748000-0640

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

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

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

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

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

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

Styrelsens ansvar

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

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

Revisorn utsedd av HSB Riksförbunds ansvar

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

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

- identifierar och bedömer jag riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för mina uttalanden. Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, 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 Stadener i Ystad för räkenskapsåret 2025 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god 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.

Malmö

Digitalt signerad av

Alexandra Ong
BoRevision i Sverige AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Anita Lundberg
Av föreningen vald revisor

Årsredovisning 2025

Årsredovisning för 2025 avseende HSB Brf Stadener i Ystad signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

Carsten Green

Ordförande

E-signerade med BankID: 2026-04-24 kl. 17:36:13



Magnus Persson

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-04-28 kl. 18:33:35



Elisabeth Andersson

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-04-24 kl. 06:26:59



Dennis Rosenkvist

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-04-28 kl. 22:18:17



Monica Wahldin

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-04-23 kl. 18:16:35



Jens Hansen

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-04-23 kl. 16:49:12



Gerth Olof Thorlund

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-04-27 kl. 10:39:45



Anita Lundberg

Revisor

E-signerade med BankID: 2026-04-30 kl. 14:08:11



Alexandra Ong

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2026-04-30 kl. 14:24:12



Revisionsberättelse 2025

Revisionsberättelsen för 2025 avseende HSB Brf Stadener i Ystad signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

Anita Lundberg

Revisor

E-signerade med BankID: 2026-04-30 kl. 10:52:43



Alexandra Ong

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2026-04-30 kl. 14:23:59



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.