



Årsredovisning 2025

HSB Brf Cedern i Ystad

MEDLEM I HSB



HSB – där möjligheterna bor



Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Styrelsen för HSB Brf Cedern i Ystad med säte i YSTAD org.nr. 748000-0665 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 2023-10-26.

Föreningen äger och förvaltar

Föreningen äger och förvaltar byggnaderna på fastigheten i Ystad kommun:

Fastighet	Förvärvsdatum	Nybyggnadsår byggnad
Cedern Nr 11	1962-01-01	1966 och 1967

Totalt 1 objekt

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

Antal	Benämning	Total yta m ²
8	lokaler (hyresrätt)	305
84	lägenheter (upplåtna med bostadsrätt)	6 205
54	garageplatser	0
6	mc-platser	0
Totalt 152 objekt		6 510

Föreningens lägenheter fördelas på: 11 st 1 rok, 23 st 2 rok, 31 st 3 rok, 14 st 4 rok, 5 st 5 rok.



Styrelsens sammansättning

Namn	Roll	Fr.o.m.	T.o.m.
Tommy Evnell	Ordförande	2013-05-06	2026-05-26
Christer Håkansson	Vice ordförande	2018-05-17	2026-05-26
Henrik Adolfsson	Ledamot	2024-05-24	2027-05-26
Ann-Sofi Eriksson	Ledamot	2023-05-24	2026-05-26
Evelina Nilsson	Sekreterare	2023-05-24	2027-05-26
Robert Eklund	Suppleant	2025-05-21	2026-05-26
Andreas Sundell	Suppleant	2025-05-21	2026-05-26
Gun-Britt Persson	Adjungerad HSB Representant		

I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är: Tommy Evnell, Christer Håkansson och Ann-Sofi Eriksson.

Styrelsen har under året hållit 10 protokollförda styrelsemöten.

Firman tecknas två i förening av Tommy Evnell, Christer Håkansson, Henrik Adolfsson, Ann-Sofi Eriksson och Evelina Nilsson.

Revisorer har varit: Lars Oddshammar med Emmie Dahlgren som suppleant valda av föreningen, samt en av HSB Riksförbund utsedd revisor hos Borevision i Sverige AB.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2025-05-21. På stämman deltog 27 röstberättigade medlemmar.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

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

En förändring av årsavgiften med +5% 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 2025-08-29.

Föreningen har avtal med nedanstående leverantörer:

Leverantörer - Avtalstyp
Ystad Energi AB - elavtal
Ystad Energi AB - uppvärmning med fjärrvärme
Tele 2 - kabel-TV och bredband
HSBSkåne - ekonomisk förvaltning
HSBSkåne - underhållsplansavtal
Ystad Trädgårdsservice - teknisk förvaltning och städ
Länsförsäkringar Skåne fastighetsförsäkring (fullvärde)

I föreningens fastighetsförsäkring ingår bostadsrättstillägg för föreningens lägenheter.
Bostadsrättstillägget försäkrar den boendes underhållsansvar utöver den vanliga hemförsäkringen.

Sedan föreningen startade har följande större åtgärder genomförts:

Byte av maskinutrustning i värmesystemet.
Byte av ledningsnätet i samtliga lägenheter.
Byte av ledningsnät och armaturer i källare, trappor och förråd.
Lagning av balkongplatta, nos.
Byte av balkongräcken och fronter.
Byte av trasiga fönsterbalkar, omfogning av fogar på fas
Stamspolning av avloppen i samtliga lägenheter
Byte av pumparna i garaget samt en ny elcentral för pumparna.

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

2026

Separering av dag- spillvattenledningar.

2027

Vid behov, byte av färskvattenledningar.
Värmesystemets ledningsnät, byte vid behov efter besiktning.
Radiatorer, exklusive ventiler, byte vid behov efter besiktning.

2030

Fönster och balkongdörr byte.

Medlemsinformation

Under året har 10 bostadsrätter överlåtits och 0 upplåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 115 och under året har det tillkommit 11 och avgått 11 medlemmar.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 115.

Flerårsöversikt

	2025	2024	2023	2022	2021
Sparande, kr/kvm	198	147	142	200	138
Skuldsättning, kr/kvm	0	0	0	0	0
Skuldsättning bostadsrättsyta, kr/kvm	0	0	0	0	0
Räntekänslighet, %	0	0	0	0	0
Energikostnad, kr/kvm	207	203	194	159	155
Årsavgifter, kr/kvm	668	636	606	594	588
Årsavgifter/totala intäkter, %	94	94	95	96	93
Totala intäkter, kr/kvm	675	644	607	588	604
Nettoomsättning, tkr	4 331	4 123	3 907	3 825	3 798
Resultat efter finansiella poster, tkr	738	584	758	799	550
Soliditet, %	88	83	83	86	86

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	247 500	0	0	247 500
Kapitaltillskott/extra insats, kr	0	0	0	0
Upplåtelseavgifter, kr	0	0	0	0
Uppskrivningsfond, kr	0	0	0	0
Underhållsfond, kr	2 070 115	0	2 633	2 072 748
S:a bundet eget kapital, kr	2 317 615	0	2 633	2 320 248
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat, kr	10 068 122	584 384	-2 633	10 649 872
Årets resultat, kr	584 384	-584 384	738 306	738 306
S:a ansamlad vinst/förlust, kr	10 652 506	0	735 673	11 388 178
S:a eget kapital, kr	12 970 121	0	738 306	13 708 426

* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 117 000 kr samt ianspråktagande skett med 114 367 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	10 652 506
Årets resultat, kr	738 306
Reservation till underhållsfond, kr	-117 000
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	114 367
Summa till föreningsstämmans förfogande, kr	11 388 179

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Styrelsens förslag gällande extra reservation till underhållsfond, kr	-0
Balanseras i ny räkning, kr	11 388 179

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

Resultaträkning		2025-01-01	2024-01-01
		2025-12-31	2024-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	Not 2	4 331 002	4 123 325
Övriga rörelseintäkter	Not 3	62 492	70 448
Summa Rörelseintäkter		4 393 494	4 193 773
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 4	-3 020 388	-2 951 086
Övriga externa kostnader	Not 5	-120 644	-283 756
Personalkostnader	Not 6	-164 730	-189 333
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	Not 7	-438 713	-369 565
Summa Rörelsekostnader		-3 744 475	-3 793 741
Rörelseresultat		649 019	400 032
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		89 288	184 352
Summa Finansiella poster		89 288	184 352
Resultat efter finansiella poster		738 306	584 384
Resultat före skatt		738 306	584 384
Årets resultat		738 306	584 384

Balansräkning

2025-12-312024-12-31

Tillgångar

Anläggningstillgångar

<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	Not 8	10 704 118	11 142 831
<i>Summa Materiella anläggningstillgångar</i>		10 704 118	11 142 831
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andra långfristiga värdepappersinnehav		500	500
<i>Summa Finansiella anläggningstillgångar</i>		500	500
Summa Anläggningstillgångar		10 704 618	11 143 331

Omsättningstillgångar

<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		0	2 250
Övriga kortfristiga fordringar	Not 9	56 217	84 260
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 10	79 184	107 568
<i>Summa Kortfristiga fordringar</i>		135 401	194 078
<i>Kortfristiga placeringar</i>			
Övriga kortfristiga placeringar	Not 11	4 100 000	3 500 000
<i>Summa Kortfristiga placeringar</i>		4 100 000	3 500 000
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank	Not 12	654 277	780 693
<i>Summa Kassa och bank</i>		654 277	780 693
Summa Omsättningstillgångar		4 889 678	4 474 770
Summa Tillgångar		15 594 296	15 618 102

Balansräkning

2025-12-312024-12-31

Eget kapital och skulder

Eget kapital

<i>Bundet eget kapital</i>		
Medlemsinsatser	247 500	247 500
Fond för yttre underhåll	2 072 748	2 070 115
<i>Summa Bundet eget kapital</i>	2 320 248	2 317 615
<i>Fritt eget kapital</i>		
Balanserat resultat	10 649 872	10 068 122
Årets resultat	738 306	584 384
<i>Summa Fritt eget kapital</i>	11 388 179	10 652 506
Summa Eget kapital	13 708 427	12 970 120

Skulder

<i>Långfristiga skulder</i>		
Övriga långfristiga skulder till kreditinstitut	Not 130	0
<i>Summa Långfristiga skulder</i>	0	0
<i>Kortfristiga skulder</i>		
Leverantörsskulder	198 206	691 727
Skatteskulder	15 499	16 929
Övriga kortfristiga skulder	Not 141 059 341	1 064 963
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 15612 824	874 362
<i>Summa Kortfristiga skulder</i>	1 885 870	2 647 981
Summa Skulder	1 885 870	2 647 981
Summa Eget kapital och skulder	15 594 296	15 618 102



Kassaflödesanalys

2025-01-01

2024-01-01

2025-12-31

2024-12-31

Kassaflöde från den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	649 019	400 032
<i>Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet</i>		
Avskrivningar	438 713	369 565
<i>Summa Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet</i>	438 713	369 565
Erhållen ränta	95 709	198 601
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	1 183 441	968 198
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning (-) /minskning (+) av rörelsefordringar	23 608	-64 176
Ökning (+) /minskning (-) av rörelseskulder	-762 112	145 774
<i>Summa Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>	-738 503	81 599
Kassaflöde från den löpande verksamheten	444 937	1 049 797
Kassaflöde från investeringsverksamheten		
Förvärv/avyttring av materiella anläggningstillgångar	0	-3 017 366
Summa Kassaflöde från investeringsverksamheten	0	-3 017 366
Årets kassaflöde	444 937	-1 967 570
Likvida medel vid årets början	4 314 194	6 281 763
Likvida medel vid årets slut	4 759 131	4 314 194

Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper**Regelverk för årsredovisningar**

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

Redovisningsvaluta

Belopp anges i svenska kronor om inget annat anges.

Allmänna värderingsprinciper

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

Avskrivning på materiella anläggningstillgångar

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

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

Nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar tillgångar

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

Fond för yttre underhåll

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

Klassificering av lång- och kortfristig skuld till kreditinstitut

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

Beskattning

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

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

gällande skatteregler.

Föreningens taxerade underskott uppgick vid årets slut till	2 906 058 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). El ingår inte i årsavgiften.

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	4 142 904	3 945 552
	Hyror lokaler	117 276	123 151
	Hyror garage och parkeringsplatser	231 624	235 464
	Hyror övrigt	10 330	9 160
	Övriga primära intäkter	21 881	16 436
	<i>Summa Bruttoomsättning</i>	4 524 015	4 329 763
	Hysesbortfall	-13 074	-26 499
	Avsatt till inre fond	-179 939	-179 939
	<i>Summa</i>	-193 013	-206 438
	<i>Summa Nettoomsättning</i>	4 331 002	4 123 325

I årsavgiften ingår värme, vatten, kabel-tv och bredband.

Not 3	Övriga rörelseintäkter	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
	<i>Övriga rörelseintäkter</i>		
	Försäkringsersättningar	13 692	0
	Övriga sekundära intäkter	48 800	70 448
	<i>Summa Övriga rörelseintäkter</i>	62 492	70 448

Not 4	Driftskostnader	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
	<i>Driftskostnader</i>		
	Fastighetsskötsel och förvaltning	-575 263	-517 006
	Snö och halk-bekämpning	-33 145	-9 721
	Reparationer	-381 620	-595 748
	Planerat underhåll	-114 367	0
	El	-153 849	-162 849
	Uppvärmning	-889 361	-856 461
	Vatten	-306 107	-303 451
	Sophämtning	-107 592	-113 261
	Fastighetsförsäkring	-91 778	-86 865
	Kabel-TV och bredband	-190 690	-146 819
	Fastighetsskatt och fastighetsavgift	-167 236	-151 540
	Övriga driftkostnader	-9 380	-7 365
	<i>Summa Driftskostnader</i>	-3 020 388	-2 951 086

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	-1 559	0
	Administrationskostnader	-48 087	-57 368
	Extern revision	-14 114	-16 936
	Konsultkostnader	0	-162 250
	Medlemsavgifter	-26 200	-26 200
	Föreningsverksamhet	-2 025	-2 475
	Övriga förvaltningskostnader	-28 659	-18 528
	<i>Summa Övriga externa kostnader</i>	-120 644	-283 756

Not 6	Personalkostnader	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
	<i>Personalkostnader</i>		
	Arvode styrelse	-132 160	-140 800
	Revisionsarvode	-3 048	-2 972
	Övriga arvoden	-3 885	-3 789
	Löner och övriga ersättningar	0	-13 896
	Sociala avgifter	-25 637	-26 744
	Pensionskostnader och förpliktelser	0	-1 132
	<i>Summa Personalkostnader</i>	-164 730	-189 333

Not 7	Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
	<i>Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar</i>		
	Avskrivningar på byggnader	-438 713	-369 565
	<i>Summa Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar</i>	-438 713	-369 565

Not 8	Byggnader och mark	2025-12-31	2024-12-31
	<i>Ackumulerade anskaffningsvärden</i>		
	Ingående anskaffningsvärde byggnader	19 887 700	16 870 334
	Ingående anskaffningsvärde mark	530 000	530 000
	Årets investeringar	0	3 017 366
	<i>Summa Ackumulerade anskaffningsvärden</i>	20 417 700	20 417 700
	<i>Ackumulerade avskrivningar</i>		
	Ingående avskrivningar	-9 274 869	-8 905 304
	Årets avskrivningar	-438 713	-369 565
	<i>Summa Ackumulerade avskrivningar</i>	-9 713 582	-9 274 869
	<i>Utgående redovisat värde</i>	10 704 118	11 142 831
	<i>Taxeringsvärde</i>	<i>2025-12-31</i>	<i>2024-12-31</i>
	Taxeringsvärde byggnad - bostäder	64 000 000	54 000 000
	Taxeringsvärde byggnad - lokaler	2 242 000	1 462 000
	Taxeringsvärde mark - bostäder	27 000 000	23 200 000
	Taxeringsvärde mark - lokaler	0	0
	<i>Summa</i>	93 242 000	78 662 000
	<i>Ställda säkerheter</i>	<i>2025-12-31</i>	<i>2024-12-31</i>
	Fastighetsinteckning	10 322 600	10 322 000
	Varav i eget förvar	-10 322 600	-10 322 000
	<i>Ställda säkerheter</i>	0	0
Not 9	Övriga kortfristiga fordringar	2025-12-31	2024-12-31
	<i>Övriga fordringar</i>		
	Avräkningskonto HSB	4 854	33 501
	Övriga fordringar	51 363	50 759
	<i>Summa Övriga fordringar</i>	56 217	84 260
Not 10	Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	2025-12-31	2024-12-31
	<i>Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</i>		
	Förutbetald försäkring	22 902	22 321
	Upplupna ränteintäkter	9 079	15 254
	Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	47 449	69 993
	<i>Summa Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</i>	79 430	107 568

Not 11	Övriga kortfristiga placeringar	2025-12-31	2024-12-31
	<i>Övriga kortfristiga placeringar</i>		
	Placeringar HSB	4 100 000	3 500 000
	<i>Summa Övriga kortfristiga placeringar</i>	4 100 000	3 500 000
Not 12	Kassa och bank	2025-12-31	2024-12-31
	<i>Kassa och bank</i>		
	Bankkonto 1	654 277	780 693
	<i>Summa Kassa och bank</i>	654 277	780 693
Not 13	Övriga långfristiga skulder till kreditinstitut	2025-12-31	
Not 14	Övriga kortfristiga skulder	2025-12-31	2024-12-31
	<i>Övriga skulder</i>		
	Momsskuld	315	795
	Källskatt	-1	-1
	Inre fond	1 049 199	1 060 159
	Övriga kortfristiga skulder	9 828	4 010
	<i>Summa Övriga skulder</i>	1 059 341	1 064 963
Not 15	Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	2025-12-31	2024-12-31
	<i>Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</i>		
	Förutbetalda hyror och avgifter	376 045	360 603
	Övriga upplupna kostnader	236 779	513 759
	<i>Summa Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</i>	612 824	874 362

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 2026-03-17.

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i HSB Bostadsrättsförening Cedern i Ystad, org.nr. 748000-0665

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Bostadsrättsförening Cedern 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 Cedern 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.

Ystad

Digitalt signerad av

Alexandra Ong
BoRevision i Sverige AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Lars Oddshammar
Av föreningen vald revisor

Årsredovisning 2025

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

Egon Tommy Evnell

Ordförande

E-signerade med BankID: 2026-03-17 kl. 14:08:21



Evelina Nilsson

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-03-17 kl. 16:51:46



Christer Håkansson

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-03-17 kl. 08:40:14



Ann-Sofi Eriksson

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-03-17 kl. 20:54:57



Henrik Adolfsson

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-03-17 kl. 09:09:25



Lars Oddshammar

Revisor

E-signerade med BankID: 2026-03-18 kl. 09:20:35



Alexandra Ong

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2026-03-18 kl. 23:43:34



Revisionsberättelse 2025

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

Lars Oddshammar

Revisor

E-signerade med BankID: 2026-03-18 kl. 09:15:58



Alexandra Ong

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2026-03-18 kl. 23:43:22



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.