



Årsredovisning 2025

HSB Bostadsrättsförening
Reveln i Lomma

MEDLEM I HSB



HSB – där möjligheterna bor

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Styrelsen för HSB Bostadsrättsförening Reveln i Lomma med säte i Lomma org.nr. 716439-0457 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 1990. Föreningens stadgar registrerades senast 2024-10-07.

Föreningen äger och förvaltar

Föreningen äger och förvaltar byggnaderna på fastigheten i Lomma kommun:

Fastighet	Förvärvsdatum	Nybyggnadsår byggnad
Lomma 33:43	1990-02-13	1992
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. 2026-12-31.

Antal	Benämning	Total yta m ²
1	lokaler (hyresrätt)	50
22	garageplatser	0
46	p-platser	0
77	lägenheter (upplåtna med bostadsrätt)	6 772
Totalt 146 objekt		6 822

Föreningens lägenheter fördelas på: 2 st 1 rok, 27 st 2 rok, 33 st 3 rok, 9 st 4 rok, 5 st 5 rok, 1 st 6 rok.

Föreningen äger dessutom

Namn	Typ	Org. Nr	Andel	Ändamål
Samfälligheten Sjögräset	Samfällighet	716439-1497	47,24	Park-och lekyltor
Totalt 1 objekt				



Styrelsens sammansättning

Namn	Roll	Fr.o.m.	T.o.m.
Diana Thystrup	Ordförande	2024-07-24	
Ulf Ljungfeldt	Ledamot	2020-06-29	
Christina Johansson	Ledamot	2024-07-24	2025-06-06
Bengt Åke Reidar Hägg	Ledamot	2013-05-31	
Åke Robert Schultz	Ledamot	2016-06-20	
Bjarne Hörberg	Ledamot	2025-06-06	
Bjarne Hörberg	Suppleant	2024-07-24	2025-06-06
Mats Olsson	Suppleant	2025-06-06	
Paul Jörgen Flink	Suppleant	2024-07-24	2025-06-06
Jonathan Schwartz	Suppleant	2025-06-06	

I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är: Diana Thystrup (ordförande), Ulf Ljungfeldt (ledamot), Mats Olsson (suppleant) och Jonathan Schwartz (suppleant).

Styrelsen har under året hållit 13 protokollförda styrelsemöten.

Firman tecknas två i förening av Ulf Ljungfeldt, Bengt Åke Reidar Hägg, Bjarne Hörberg och Diana Thystrup.

Revisorer har varit: Leif Erik Conny Bäck med Darya Ståhl som suppleant valda av föreningen, samt en av HSB Riksförbund utsedd revisor hos Borevision AB.

Valberedning har varit: Lisa Bäck (sammankallande) och Hans Olov Johansson, valda vid föreningsstämman.

Föreningsstämma

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

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Årsavgiften förändrades fr.o.m. 2025-04-01 med +3%.

En förändring av årsavgiften med +3% från 2026-04-01 är registerad.

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.

Underhåll

Under året har föreningen tidigarelagt vissa åtgärder inom underhållsplanen, framförallt utbyte av låssystemet och byte av entrépartier.

Den stadgeenliga fastighetsbesiktningen utfördes av representanter för styrelsen och HSB Malmö 2025-10-07. Vid besiktningen framkom att fastigheten är i fortsatt gott skick.

Övriga väsentliga åtgärder under året:

- Styrelsen har under året inlett en diskussion gällande agerande vid olika krissituationer
- Fr o m januari 2025 handhar HSB Malmö fastighetsskötseln efter gjord upphandling.
- En uppdatering av underhållsplanen har vidtagits och därav har flera åtgärder tidigare lagts respektive senare lagts

Inga avsägelser av lägenheter har skett under året.

Föreningens finansiering innebär att den genomsnittliga räntan, mätt som rullande 12 månader, ligger på 2,90 procent. Fördelningen av låneskulden framgår av not till balansräkningen.

Årsavgifterna uppgick under året till i genomsnitt 1061 kr/m² bostadslägenhetsyta, under 2025 inkl IMD.

Till följd av det förändrade ränteläget har styrelsen valt att låta huvuddelen av de långfristiga lånen vara placerade med kort till medellång bindningstid trots att avsikten är ett långsiktigt låneförhållande.

Fastighetstaxering beslut 2025

Det nya taxeringsvärdet för lokaler blev orimligt högt taxerat och styrelsen har begärt om omprövning. Taxeringsvärde för lokaler i not 7 har inte tagits enligt det nya taxeringsbeviset.

Under de senaste åren har följande större underhållsåtgärder genomförts:

Årtal	Åtgärd
2019	Utbyte av balkongplåtar
2021	Utbyte av hissar
2022	Trapphusmålning
2025	Utbyte av låssystem
2025	Utbyte av entrépartier

Kommentarer till Årets resultat

Årets resultat uppvisar ett underskott. Under året har vissa underhållsåtgärder vidtagits, främst till följd av att föreningen ligger i fas med underhållsåtgärderna enligt underhållsplanen. Större underhållsåtgärder ligger flera år framåt i underhållsplanen, som uppdateras enligt den gjorda fastighetsbesiktningen. Årets resultat ligger i linje med budget, med det tillägget att vissa underhållsåtgärder tidigare lagts.

Väsentliga risker och osäkerhetsfaktorer som föreningen står inför är fördelat på två riskområden, ränterisken samt risken för att underhållsåtgärder måste tidigare laggas än enligt underhållsplanen. Situationen i världen har fortsatt att förändras väsentligt sedan tidigare år. Osäkerhetsfaktorerna är dock stora vad avser framtida inflation och ränteutveckling, vilket också innefattar nödvändiga underhållsåtgärder.

Nedan framgår föreningens ekonomiska ställning och resultat.

Under de kommande fem åren föreligger inga större underhållsåtgärder enligt underhållsplanen. Nästkommande större åtgärder ligger i intervallet 2030-2032.

Årtal	Åtgärd
2026	Värmeledning
2027	Värmekulvert
2029	Ventiler
2030	Tak och fasad

Medlemsinformation

Under året har 7 bostadsrätter överlåtits och 0 upplåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 110 och under året har det tillkommit 10 och avgått 11 medlemmar.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 109.

Flerårsöversikt

	2025	2024	2023	2022	2021
Sparande, kr/kvm	296	329	348	367	421
Skuldsättning, kr/kvm	7 101	7 157	7 213	7 562	8 729
Skuldsättning bostadsrättsyta, kr/kvm	7 153	7 210	7 266	7 617	8 794
Räntekänslighet, %	7	7	7	9	10
Energikostnad, kr/kvm	231	230	203	189	183
Årsavgifter, kr/kvm	1 061	1 045	975	894	879
Årsavgifter/totala intäkter, %	98	96	91	96	97
Totala intäkter, kr/kvm	1 077	1 077	1 057	923	904
Nettoomsättning, tkr	7 347	7 325	6 924	6 283	6 150
Resultat efter finansiella poster, tkr	-76	369	763	-151	709
Soliditet, %	35	35	34	33	30

Definitioner nyckeltal

Förklaringar till nyckeltal som används i denna årsredovisning. Notera att definitioner och klassificeringar kan variera mellan olika bolag och år.

Sparande: Årets resultat med återläggning av avskrivningar, kostnader för planerat underhåll, eventuella utrangeringar och intäkter och kostnader som är väsentliga och som inte är en del av den normala verksamheten per kvadratmeter totalyta (boyta och lokalyta). Sparandetalet ämnar åskådliggöra det utrymme som finns i föreningen för att möta ett långsiktigt genomsnittligt underhåll. Förenklat visar sparandetalet det underliggande kassaflödet från den löpande verksamheten per kvadratmeter.

Skuldsättning: Totala räntebärande skulder (banklån) per kvadratmeter total yta (boyta och lokalyta) på bokslutsdagen. Ett indikativt mått på föreningens risk och finansieringsmöjlighet.

Skuldsättning bostadsrättsyta: Totala räntebärande skulder (banklån) per kvadratmeter bostadsrättsyta på bokslutsdagen. Ett indikativt mått på föreningens risk och finansieringsmöjlighet.

Räntekänslighet: En procent av de totala räntebärande skulderna på bokslutsdagen delat med de totala årsavgifterna

under räkenskapsåret. Ett mått på hur mycket årsavgifterna behöver höjas för oförändrat resultat om föreningens genomsnittsränta ökar med en procentenhet, allt annat lika.

Energikostnad: Föreningens totala kostnader för vatten, värme och el per kvadratmeter total yta (boyta och lokalyta).

Årsavgifter: Årsavgifter per kvadratmeter bostadsrättsyta. Ett genomsnittligt mått på medlemmarnas årsavgift till föreningen per kvadratmeter upplåten med bostadsrätt.

Årsavgifter/totala intäkter %: Årsavgifternas andel av föreningens totala intäkter under räkenskapsåret.

Totala intäkter, kr/kvm: Föreningens totala intäkter per kvadratmeter total yta (boyta och lokalyta).

Nettoomsättning i tkr: Föreningens nettoomsättning under räkenskapsåret.

Resultat efter finansiella poster i tkr: Föreningens resultat efter finansiella poster under räkenskapsåret.

Soliditet %: Föreningens redovisade egna kapital delat med total redovisad balansomslutning. Nyckeltalet har mycket begränsad relevans i en bostadsrättsförening.

Upplysningar vid förlust

Årets negativa resultat beror främst på stora kostnader för planerat underhåll som är av engångskaraktär.

Föreningens sparande till det framtida underhållet uppgår till 296 kr/m².

För att möta föreningens framtida ekonomiska åtaganden samt höja sparandet har styrelsen beslutat om att höja årsavgifter med +3% från 2026-04-01.

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

Förändringar i eget kapital

	Belopp vid årets ingång	Disposition av föregående års resultat enligt stämmans beslut	Förändring under året*	Belopp vid årets utgång
Bundet eget kapital				
Inbetalade insatser, kr	13 562 010	0	0	13 562 010
Kapitaltillskott/extra insats, kr	0	0	0	0
Upplåtelseavgifter, kr	0	0	0	0
Uppskrivningsfond, kr	0	0	0	0
Underhållsfond, kr	3 806 736	0	-70 000	3 736 736
S:a bundet eget kapital, kr	17 368 746	0	-70 000	17 298 746
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat, kr	8 822 603	369 141	70 000	9 261 744
Årets resultat, kr	369 141	-369 141	-75 875	-75 875
S:a ansamlad vinst/förlust, kr	9 191 744	0	-5 875	9 185 869
S:a eget kapital, kr	26 560 490	0	-75 875	26 484 615

* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 243 000 kr samt ianspråktagande skett med 313 000 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	9 191 744
Årets resultat, kr	-75 875
Reservation till underhållsfond, kr	-243 000
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	313 000
Summa till föreningsstämmans förfogande, kr	9 185 869

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Balanseras i ny räkning, kr	9 185 869
------------------------------------	------------------

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	7 347 140	7 328 405
Övriga rörelseintäkter	Not 3	0	19 225
Summa Rörelseintäkter		7 347 140	7 347 630
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 4	-3 635 431	-3 013 565
Övriga externa kostnader	Not 5	-198 802	-149 359
Personalkostnader	Not 6	-269 534	-247 421
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-1 784 780	-1 876 667
Summa Rörelsekostnader		-5 888 548	-5 287 012
Rörelseresultat		1 458 593	2 060 618
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		20 980	16 780
Räntekostnader och liknande resultatposter		-1 555 448	-1 708 257
Summa Finansiella poster		-1 534 468	-1 691 477
Resultat efter finansiella poster		-75 875	369 141
Resultat före skatt		-75 875	369 141
Årets resultat		-75 875	369 141

Balansräkning

2025-12-312024-12-31

Tillgångar

Anläggningstillgångar

<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	Not 7	73 542 436	72 777 773
Pågående nyanläggningar materiella anläggningstillgångar		0	0
<i>Summa Materiella anläggningstillgångar</i>		73 542 436	72 777 773
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 8	500	500
<i>Summa Finansiella anläggningstillgångar</i>		500	500
Summa Anläggningstillgångar		73 542 936	72 778 273

Omsättningstillgångar

<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		0	-190
Aktuell skattefordran		3 142	0
Kortfristiga fordringar	Not 9	2 591 282	1 684 385
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 10	243 972	295 114
<i>Summa Kortfristiga fordringar</i>		2 838 396	1 979 309
<i>Kortfristiga placeringar</i>			
Kortfristiga placeringar		0	2 000 000
<i>Summa Kortfristiga placeringar</i>		0	2 000 000
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		3	3
<i>Summa Kassa och bank</i>		3	3
Summa Omsättningstillgångar		2 838 399	3 979 312
Summa Tillgångar		76 381 335	76 757 585

Balansräkning

2025-12-312024-12-31

Eget kapital och skulder

Eget kapital

<i>Bundet eget kapital</i>		
Medlemsinsatser	13 562 010	13 562 010
Fond för yttre underhåll	3 736 736	3 806 736
Summa Bundet eget kapital	17 298 746	17 368 746
<i>Fritt eget kapital</i>		
Balanserat resultat	9 261 744	8 822 603
Årets resultat	-75 875	369 141
Summa Fritt eget kapital	9 185 868	9 191 744
Summa Eget kapital	26 484 614	26 560 490

Skulder

<i>Långfristiga skulder</i>		
Långfristiga skulder till kreditinstitut	Not 11	26 009 77227 988 070
Summa Långfristiga skulder		26 009 77227 988 070
<i>Kortfristiga skulder</i>		
Kortfristiga skulder till kreditinstitut		22 432 92520 835 607
Leverantörsskulder		272 663179 567
Skatteskulder		14 46716 154
Övriga kortfristiga skulder		7 70830 763
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 12	1 159 1861 146 934
Summa Kortfristiga skulder		23 886 94922 209 025
Summa Skulder		49 896 72150 197 095
Summa Eget kapital och skulder		76 381 33576 757 585



Kassaflödesanalys

	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Kassaflöde från den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	1 458 593	2 060 618
<i>Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet</i>		
Avskrivningar	1 784 780	1 876 667
<i>Summa Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet</i>	1 784 780	1 876 667
Erhållen ränta	32 766	4 994
Erlagd ränta	-1 558 628	-1 692 077
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	1 717 511	2 250 202
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning (-) /minskning (+) av rörelsefordringar	44 693	-28 706
Ökning (+) /minskning (-) av rörelseskulder	83 786	71 678
<i>Summa Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>	128 479	42 972
Kassaflöde från den löpande verksamheten	1 845 990	2 293 174
Kassaflöde från investeringsverksamheten		
Förvärv/avyttring av materiella anläggningstillgångar	-2 549 443	0
Summa Kassaflöde från investeringsverksamheten	-2 549 443	0
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		
Ökning (+) /minskning (-) av skuld till kreditinstitut	-380 980	-380 980
Summa Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-380 980	-380 980
Årets kassaflöde	-1 084 433	1 912 194
Likvida medel vid årets början	3 559 174	1 646 980
Likvida medel vid årets slut	2 474 741	3 559 174

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	48 708 938 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.

Not 2	Nettoomsättning	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
	<i>Bruttoomsättning</i>		
	Årsavgifter bostäder	6 902 298	6 750 432
	IMD el, moms	285 942	323 404
	Hyror lokaler	49 656	67 452
	Hyror garage och parkeringsplatser	152 735	148 980
	Hyror övrigt	0	44 560
	Övriga primära intäkter	20 015	2 962
	<i>Summa Bruttoomsättning</i>	7 410 646	7 337 790
	Hysesbortfall	-63 506	-9 385
	<i>Summa</i>	-63 506	-9 385
	<i>Summa Nettoomsättning</i>	7 347 140	7 328 405

I föreningens årsavgifter ingår bostadsrätters kostnader för värme, vatten, sophantering, abonnemang för tv och bredband.

Not 3	Övriga rörelseintäkter	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
	<i>Övriga rörelseintäkter</i>		
	Övriga sekundära intäkter	0	19 225
	<i>Summa Övriga rörelseintäkter</i>	0	19 225

Not 4	Driftskostnader	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
	<i>Driftskostnader</i>		
	Fastighetsskötsel och förvaltning	-757 334	-722 961
	Snö och halk-bekämpning	0	-12 791
	Reparationer	-385 458	-217 851
	Planerat underhåll	-313 000	0
	Försäkringsskador	-65 104	0
	El	-586 696	-599 770
	Uppvärmning	-575 158	-544 278
	Vatten	-412 130	-424 305
	Sophämtning	-120 434	-125 993
	Fastighetsförsäkring	-101 334	-98 159
	Kabel-TV och bredband	-125 905	-121 825
	Fastighetsskatt och fastighetsavgift	-145 838	-140 248
	Övriga driftkostnader	-47 040	-5 384
	<i>Summa Driftskostnader</i>	-3 635 431	-3 013 565

****Övriga driftkostnader**** avser brandskydd.

Not 5	Övriga externa kostnader	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
	<i>Övriga externa kostnader</i>		
	Hyrer, arrenden och leasing	0	-2 500
	Förbrukningsinventarier och varuinköp	-42 306	-28 822
	Administrationskostnader	-60 607	-25 575
	Extern revision	-15 450	-14 000
	Medlemsavgifter	-32 370	-32 370
	Föreningsverksamhet	-7 229	-8 118
	Övriga förvaltningskostnader	-40 840	-37 973
	<i>Summa Övriga externa kostnader</i>	-198 802	-149 359

****Administrationskostnader**** avser juridiska kostnader (32 828kr), pant-överlåtelse avgifter (13 778kr), kontorsmaterial (4 923kr), service kostnader för fördelningsmätning (8 553kr) och inkasso (525kr).

Not 6	Personalkostnader	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
	<i>Personalkostnader</i>		
	Arvode styrelse	-201 500	-190 500
	Revisionsarvode	-10 000	-10 000
	Övriga arvoden	-12 800	-11 400
	Löner och övriga ersättningar	0	-350
	Sociala avgifter	-45 234	-26 546
	Utbildning, kurser och konferenser	0	-8 625
	<i>Summa Personalkostnader</i>	-269 534	-247 421
Not 7	Byggnader och mark	2025-12-31	2024-12-31
	<i>Ackumulerade anskaffningsvärden</i>		
	Ingående anskaffningsvärde byggnader	94 730 534	94 730 534
	Ingående anskaffningsvärde mark	769 497	769 497
	Årets investeringar	2 549 443	0
	Årets försäljningar/utrangeringar	-367 500	0
	<i>Summa Ackumulerade anskaffningsvärden</i>	97 681 974	95 500 031
	<i>Ackumulerade avskrivningar</i>		
	Ingående avskrivningar	-22 722 258	-20 845 590
	Årets avskrivningar	-1 784 780	-1 876 667
	Omklassificeringar	367 500	0
	<i>Summa Ackumulerade avskrivningar</i>	-24 139 538	-22 722 258
	<i>Utgående redovisat värde</i>	73 542 436	72 777 773
	<i>Taxeringsvärde</i>	<i>2025-12-31</i>	<i>2024-12-31</i>
	Taxeringsvärde byggnad - bostäder	81 000 000	76 000 000
	Taxeringsvärde byggnad - lokaler	741 000	741 000
	Taxeringsvärde mark - bostäder	20 200 000	23 600 000
	Taxeringsvärde mark - lokaler	568 000	568 000
	<i>Summa</i>	102 509 000	100 909 000
	<i>Ställda säkerheter</i>	<i>2025-12-31</i>	<i>2024-12-31</i>
	Fastighetsinteckning	80 492 000	80 492 000
	Varav i eget förvar	0	0
	<i>Ställda säkerheter</i>	80 492 000	80 492 000

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

Andra långfristiga värdepappersinnehav

Ingående värde andel i HSB

500

500

Summa Andra långfristiga värdepappersinnehav

500

500

Not 9	Kortfristiga fordringar	2025-12-31	2024-12-31
-------	-------------------------	------------	------------

Kortfristiga fordringar

Avräkningskonto HSB

2 474 738

1 559 171

Skattekonto

116 544

125 214

Summa Kortfristiga fordringar

2 591 282

1 684 385

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

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

Upplupna ränteintäkter

0

11 786

Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

243 972

283 328

Summa Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

243 972

295 114

****Förutbetalda kostnader**** avser försäkringskostnader (101 576kr), HSB Finansstöd (9 750kr), service fördelningskostnader (715kr) och förutbetalda TV (9 962kr). ****Upplupna intäkter**** avser IMD el (121 969kr).

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>
Swedbank Hypotek AB	3,63%	2027-02-25	6 886 688	0
Swedbank Hypotek AB	3,06%	2027-12-08	4 099 608	185 980
Swedbank Hypotek AB	0,91%	2026-04-24	9 775 000	0
Swedbank Hypotek AB	2,62%	2027-11-25	6 396 956	0
Nordea Hypotek AB	2,37%	2026-12-30	5 245 171	95 000
Nordea Hypotek AB	2,74%	2028-08-20	8 812 500	0
SBAB Bank AB	4,49%	2026-07-14	7 226 774	100 000
			48 442 697	380 980

Långfristig del	26 009 772
Nästa års amortering av långfristig skuld	185 980
Lån som ska konverteras inom ett år	22 246 945
Kortfristig del	22 432 925
Nästa års amorteringar av lång- och kortfristig skuld	380 980
Amorteringar inom 2-5 år beräknas uppgå till	1 523 920
Skulder med bindningstid på över 5 år uppgår om 5 år till	0
Genomsnittsräntan vid årets utgång	2,73%
Finns swap-avtal	Nej

22 246 945 kr av föreningens fastighetslån har formellt en löptid på mindre än 12 månader och redovisas därför som kortfristiga. Finansieringen är dock av långfristig karaktär och lånen omsätts vid förfall. Faktiska amorteringen under året för den totala skulden är 380 980 kr.

Not 12 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

2025-12-31

2024-12-31

<i>Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</i>		
Förutbetalda hyror och avgifter	636 025	600 400
Upplupna räntekostnader	86 732	89 912
Övriga upplupna kostnader	436 429	456 622
<i>Summa Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</i>	1 159 186	1 146 934

****Upplupna kostnader**** avser upplupen el (61 448kr), upplupen värme (65 753kr), upplupna arvode och sociala avgifter (266 723kr), upplupen vatten (34 836kr) och upplupna renhållningsavgifter (7 669kr).

Styrelsen har godkänt årsredovisningen den 2026-04-02.

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.

Diana Thystrup
Ordförande

Ulf Ljungfeldt
Ledamot

Bengt-Åke Hägg
Ledamot

Bjarne Hörberg
Ledamot

Robert Schultz
Ledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats

Conny Bäck
Av föreningen vald revisor

Thaha Osman
BoRevision
Av HSB riksförbund utsedd revisor

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i HSB Bostadsrättsförening Reveln i Lomma, org.nr. 716439-0457

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

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

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Revisorernas ansvar enligt denna sed beskrivs närmare i avsnitten Revisorn utsedd av HSB Riksförbunds ansvar och Den föreningsvalda revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Revisorn utsedd av HSB Riksförbund har fullgjort sitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav. Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

Styrelsens ansvar

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

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

Revisorn utsedd av HSB Riksförbunds ansvar

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

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

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

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

Den föreningsvalda revisorns ansvar

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



Rapport om andra krav enligt lagar, andra författningar samt stadgar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för HSB Bostadsrättsförening Reveln i Lomma 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.

Digitalt signerad av

Thaha Osman
BoRevision i Sverige AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Conny Bäck
Av föreningen vald revisor

Årsredovisning 2025

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

Diana Thystrup

Ordförande

E-signerade med BankID: 2026-04-04 kl. 09:07:09



Ulf Ljungfeldt

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-04-07 kl. 18:08:51



Bjarne Hörberg

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-04-08 kl. 17:18:46



Bengt Åke Reida Hägg

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-04-07 kl. 20:15:22



Åke Robert Schultz

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-04-02 kl. 18:50:38



Leif Erik Conny Bäck

Revisor

E-signerade med BankID: 2026-04-14 kl. 13:43:20



Thaha Osman

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2026-04-15 kl. 15:57:33



Revisionsberättelse 2025

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

Leif Erik Conny Bäck

Revisor

E-signerade med BankID: 2026-04-14 kl. 13:41:36



Thaha Osman

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2026-04-15 kl. 15:57:08



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.