



Årsredovisning 2025

HSB Brf Blomstra i Ystad

MEDLEM I HSB



HSB – där möjligheterna bor

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Styrelsen för HSB Brf Blomstra i Ystad med säte i YSTAD org.nr. 769636-4970 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 2018. Föreningens stadgar registrerades senast 2024-01-24.

Föreningen äger och förvaltar

Föreningen äger och förvaltar byggnaderna på fastigheten i Ystad kommun:

Fastighet	Förvärvsdatum	Nybyggnadsår byggnad
Fruktträdgården 1	2019-09-25	2021
Totalt 1 objekt		

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Länsförsäkringar Skåne. 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
63	lägenheter (upplåtna med bostadsrätt)	5 026
48	p-platser	0
1	styrelserum/övernattningslägenhet	0
Totalt 112 objekt		5 026

Föreningens lägenheter fördelas på: 1 st 1 rok, 28 st 2 rok, 22 st 3 rok, 12 st 4 rok.

Styrelsens sammansättning

Namn	Roll
Conny Stringheim	Ordförande
Görel Nilsson	Ledamot
Irène Rydén	Ledamot
Bo Andersson	Ledamot
Ann-Christin Piledahl	Ledamot
Karin Cimmerholm	Suppleant

I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är ledamöterna Conny Stringheim och Iréne Rydén samt suppleanten Karin Cimmerholm.

Styrelsen har under året hållit 12 protokollförda styrelsemöten.

Firman tecknas två i förening av Görel Nilsson, Iréne Rydén, Conny Stringheim och Bo Andersson.

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

Valberedning har varit: Anders Olofsson (sammankallande) och Bert Andersson, valda vid föreningsstämman.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2025-06-09. På stämman deltog 30 röstberättigade medlemmar.

Förutom de ordinarie punkterna beslutade stämman att köpa in och montera mattpiskställning och välkomstskylt.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

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

En förändring av årsavgiften med +3% 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 2026-02-02.

Odlingslådorna har tagits bort och ersatts av en rabatt och en stor odlingslåda för örter.

Införskaffat och monterat en murgrill till innergården. Haft invigningsfest med korvgrillning, dricka och levande musik.

Satt vindskydd på paviljongen.

Planterat två blåbärsbuskar vid hus nr 10 och planterat fler buskar vid hus nr 12.

Satt upp rörelse-belysning vid hus nr 14:s entré.

Haft grillafton, med trubadur-underhållning, och adventsfika för de boende.

Satt över fler lån till Handelsbanken.

Medlemsinformation

Under året har 6 bostadsrätter överlåtits och 0 upplåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 101 och under året har det tillkommit 10 och avgått 11 medlemmar.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 100.

Flerårsöversikt

	2025	2024	2023	2022	2021
Sparande, kr/kvm	317	212	319	352	201
Skuldsättning, kr/kvm	11 209	11 368	11 489	11 634	11 779
Skuldsättning bostadsrättsyta, kr/kvm	11 209	11 368	11 489	11 634	11 779
Räntekänslighet, %	11	12	13	15	22
Energikostnad, kr/kvm	158	156	160	124	115
Årsavgifter, kr/kvm	980	928	875	793	555
Årsavgifter/totala intäkter, %	94	94	90	92	90
Totala intäkter, kr/kvm	1 039	991	977	860	617
Nettoomsättning, tkr	5 213	4 920	4 661	4 264	2 987
Resultat efter finansiella poster, tkr	-957	-1 507	-945	-779	-1 529
Soliditet, %	69	69	69	69	69

Upplysningar vid förlust

Årets negativa resultat beror främst på räntekostnader och höga avskrivningar.

Föreningens kassaflöde från den löpande verksamheten är positivt med 1 419 808 kr. Föreningens sparande till det framtida underhållet uppgår till 317 kr/m².

För att möta föreningens framtida ekonomiska åtaganden (tex amorteringar och återinvesteringar) samt höja sparandet har styrelsen beslutat om att höja årsavgifterna med 3% från och med 2026-01-01. Ytterligare förändring av årsavgiften/lån är främst beroende av framtida räntenivåer.

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	127 076 000	0	0	127 076 000
Kapitaltillskott/extra insats, kr	0	0	0	0
Upplåtelseavgifter, kr	8 068 000	0	0	8 068 000
Uppskrivningsfond, kr	0	0	0	0
Underhållsfond, kr	689 625	0	193 000	882 625
S:a bundet eget kapital, kr	135 833 625	0	193 000	136 026 625
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat, kr	-3 969 579	-1 507 253	-193 000	-5 669 832
Årets resultat, kr	-1 507 253	1 507 253	-957 102	-957 102
S:a ansamlad vinst/förlust, kr	-5 476 832	0	-1 150 102	-6 626 934
S:a eget kapital, kr	130 356 793	0	-957 102	129 399 691

* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 193 000 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	-5 476 832
Årets resultat, kr	-957 102
Reservation till underhållsfond, kr	-193 000
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	0
Summa till föreningsstämmans förfogande, kr	-6 626 934

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Styrelsens förslag gällande extra reservation till underhållsfond, kr	-0
Balanseras i ny räkning, kr	-6 626 934

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	5 212 961	4 919 952
Övriga rörelseintäkter	Not 3	8 043	61 895
Summa Rörelseintäkter		5 221 003	4 981 847
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 4	-2 002 937	-2 008 477
Övriga externa kostnader	Not 5	-282 302	-280 827
Personalkostnader	Not 6	-87 130	-99 345
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	Not 7	-2 548 178	-2 548 178
Summa Rörelsekostnader		-4 920 548	-4 936 828
Rörelseresultat		300 456	45 019
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		72 681	100 089
Räntekostnader och liknande resultatposter		-1 330 239	-1 652 361
Summa Finansiella poster		-1 257 558	-1 552 272
Resultat efter finansiella poster		-957 102	-1 507 253
Resultat före skatt		-957 102	-1 507 253
Årets resultat		-957 102	-1 507 253

Balansräkning

2025-12-312024-12-31

Tillgångar

Anläggningstillgångar

<i>Materiella anläggningstillgångar</i>		
Byggnader och mark	Not 8	182 034 940184 583 118
<i>Summa Materiella anläggningstillgångar</i>		182 034 940184 583 118
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>		
Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 9	500500
<i>Summa Finansiella anläggningstillgångar</i>		500500
Summa Anläggningstillgångar		182 035 440184 583 618

Omsättningstillgångar

<i>Kortfristiga fordringar</i>		
Kundfordringar		03 303
Övriga kortfristiga fordringar	Not 10	17 065102 196
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 11	227 70394 321
<i>Summa Kortfristiga fordringar</i>		244 768199 820
<i>Kortfristiga placeringar</i>		
Övriga kortfristiga placeringar	Not 12	2 900 0002 600 000
<i>Summa Kortfristiga placeringar</i>		2 900 0002 600 000
<i>Kassa och bank</i>		
Kassa och bank	Not 13	1 387 032983 266
<i>Summa Kassa och bank</i>		1 387 032983 266
Summa Omsättningstillgångar		4 531 8003 783 086
Summa Tillgångar		186 567 240188 366 704

Balansräkning

2025-12-312024-12-31

Eget kapital och skulder

Eget kapital

<i>Bundet eget kapital</i>		
Medlemsinsatser	135 144 000	135 144 000
Fond för yttre underhåll	882 625	689 625
<i>Summa Bundet eget kapital</i>	136 026 625	135 833 625
<i>Ansamlad förlust</i>		
Balanserat resultat	-5 669 832	-3 969 579
Årets resultat	-957 102	-1 507 253
<i>Summa Ansamlad förlust</i>	-6 626 934	-5 476 832
Summa Eget kapital	129 399 691	130 356 793

Skulder

<i>Långfristiga skulder</i>		
Övriga långfristiga skulder till kreditinstitut	Not 1427 161 020	18 761 616
<i>Summa Långfristiga skulder</i>	27 161 020	18 761 616
<i>Kortfristiga skulder</i>		
Övriga kortfristiga skulder till kreditinstitut	29 174 236	38 374 812
Leverantörsskulder	124 726	137 746
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 15707 567	735 736
<i>Summa Kortfristiga skulder</i>	30 006 529	39 248 294
Summa Skulder	57 167 549	58 009 910
Summa Eget kapital och skulder	186 567 240	188 366 704



Kassaflödesanalys

2025-01-01
2025-12-31

2024-01-01
2024-12-31

Kassaflöde från den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	300 456	45 019
<i>Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet</i>		
Avskrivningar	2 548 178	2 548 178
<i>Summa Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet</i>	2 548 178	2 548 178
Erhållen ränta	76 002	98 408
Erlagd ränta	-1 381 633	-1 586 031
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	1 543 003	1 105 574
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning (-) /minskning (+) av rörelsefordringar	-133 400	-21 404
Ökning (+) /minskning (-) av rörelseskulder	10 205	-13 174
<i>Summa Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>	-123 195	-34 578
Kassaflöde från den löpande verksamheten	1 419 808	1 070 997
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		
Ökning (+) /minskning (-) av skuld till kreditinstitut	-801 172	-606 892
Summa Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-801 172	-606 892
Årets kassaflöde	618 636	464 105
Likvida medel vid årets början	3 685 462	3 221 357
Likvida medel vid årets slut	4 304 097	3 685 462



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.

Uppskjuten skatteskuld

I samband med att föreningen köpte bolaget Frukträdgården Mark AB och därmed fastigheten Ystad Frukträdgården 1 (marken) som var den enda tillgången i bolaget har en uppskjuten skatteskuld på mellanskillnaden uppstått. Eftersom bostadsrättsföreningen inte har för avsikt att sälja fastigheten så värderas den till noll kronor.

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. År 2021 är inte ett helt år då inflyttning skedde succesivt.

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	4 374 084	4 246 740
	Årsavgifter bostäder förbrukningsbaserad	549 947	416 036
	Hyror garage och parkeringsplatser	224 850	230 700
	Hyror förbrukningsbaserad	24 525	7 775
	Hyror övrigt	14 400	7 600
	Övriga primära intäkter	56 105	32 721
	<i>Summa Bruttoomsättning</i>	5 243 911	4 941 572
	Hyresbortfall	-30 950	-21 620
	<i>Summa</i>	-30 950	-21 620
	<i>Summa Nettoomsättning</i>	5 212 961	4 919 952

I årsavgifter ingår el, uppvärmning, vatten, kabel-TV och bredband. I årsavgifter ingående ersättning för el och vatten debiteras enligt förbrukning (IMD).

Not 3	Övriga rörelseintäkter	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
	<i>Övriga rörelseintäkter</i>		
	Övriga sekundära intäkter	8 043	61 895
	<i>Summa Övriga rörelseintäkter</i>	8 043	61 895

Not 4	Driftskostnader	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
	<i>Driftskostnader</i>		
	Fastighetsskötsel och förvaltning	-765 768	-743 672
	Snö och halk-bekämpning	-19 784	-14 347
	Reparationer	-148 302	-169 925
	Planerat underhåll	0	-24 375
	El	-327 225	-353 357
	Uppvärmning	-343 002	-309 493
	Vatten	-125 859	-119 721
	Sophämtning	-53 832	-59 204
	Fastighetsförsäkring	-51 380	-49 154
	Kabel-TV och bredband	-126 456	-143 587
	Övriga driftkostnader	-41 330	-21 643
	<i>Summa Driftskostnader</i>	-2 002 937	-2 008 477

Not 5	Övriga externa kostnader	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
	<i>Övriga externa kostnader</i>		
	Hyror, arrenden och leasing	0	-19 500
	Förbrukningsinventarier och varuinköp	-75 482	-80 699
	Administrationskostnader	-62 219	-55 503
	Extern revision	-14 500	-13 375
	Konsultkostnader	-55 219	-54 806
	Medlemsavgifter	-19 900	-19 900
	Föreningsverksamhet	-30 050	-900
	Övriga förvaltningskostnader	-24 932	-36 144
	<i>Summa Övriga externa kostnader</i>	-282 302	-280 827
Not 6	Personalkostnader	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
	<i>Medelantalet anställda</i>	0	0
	<i>Personalkostnader</i>		
	Arvode styrelse	-69 200	-66 300
	Revisionsarvode	-4 500	-4 000
	Övriga arvoden	-2 500	-2 500
	Sociala avgifter	-7 780	-7 433
	Övriga personalkostnader	-3 150	-19 113
	<i>Summa Personalkostnader</i>	-87 130	-99 345
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	-2 548 178	-2 548 178
	<i>Summa Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar</i>	-2 548 178	-2 548 178

Not 8	Byggnader och mark	2025-12-31	2024-12-31
	<i>Ackumulerade anskaffningsvärden</i>		
	Ingående anskaffningsvärde byggnader	170 767 345	170 767 345
	Ingående anskaffningsvärde mark	24 000 000	24 000 000
	<i>Summa Ackumulerade anskaffningsvärden</i>	194 767 345	194 767 345
	<i>Ackumulerade avskrivningar</i>		
	Ingående avskrivningar	-10 184 227	-7 636 049
	Årets avskrivningar	-2 548 178	-2 548 178
	<i>Summa Ackumulerade avskrivningar</i>	-12 732 405	-10 184 227
	<i>Utgående redovisat värde</i>	182 034 940	184 583 118
	<i>Taxeringsvärde</i>	<i>2025-12-31</i>	<i>2024-12-31</i>
	Taxeringsvärde byggnad - bostäder	104 000 000	93 000 000
	Taxeringsvärde byggnad - lokaler	0	0
	Taxeringsvärde mark - bostäder	15 000 000	12 400 000
	Taxeringsvärde mark - lokaler	0	0
	<i>Summa</i>	119 000 000	105 400 000
	<i>Ställda säkerheter</i>	<i>2025-12-31</i>	<i>2024-12-31</i>
	Fastighetsinteckning	59 564 000	59 564 000
	Varav i eget förvar	0	0
	<i>Ställda säkerheter</i>	59 564 000	59 564 000
Not 9	Andra långfristiga värdepappersinnehav	2025-12-31	2024-12-31
	<i>Andra långfristiga värdepappersinnehav</i>		
	Ingående värde andel i HSB	500	500
	<i>Summa Andra långfristiga värdepappersinnehav</i>	500	500
Not 10	Övriga kortfristiga fordringar	2025-12-31	2024-12-31
	<i>Övriga fordringar</i>		
	Avräkningskonto HSB	17 065	102 196
	<i>Summa Övriga fordringar</i>	17 065	102 196

Not 11	Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	2025-12-31	2024-12-31
--------	---	-------------------	-------------------

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

Förutbetald försäkring	12 940	12 559
Upplupna ränteintäkter	10 132	13 453
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	204 631	68 309
<i>Summa Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</i>	227 703	94 321

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

Övriga kortfristiga placeringar

Placeringar HSB	2 900 000	2 600 000
<i>Summa Övriga kortfristiga placeringar</i>	2 900 000	2 600 000

Not 13	Kassa och bank	2025-12-31	2024-12-31
--------	-----------------------	-------------------	-------------------

Kassa och bank

Kassa	0	284
Sparbanken Skåne transaktionskonto	1 386 811	982 982
Sparbanken Skåne företagskonto	221	0
<i>Summa Kassa och bank</i>	1 387 032	983 266

Not 14	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>
Sparbanken Skåne	1,32%	2026-05-10	18 761 616	242 752
Stadshypotek AB	2,64%	2027-04-30	10 000 000	0
Stadshypotek AB	2,76%	2027-01-30	8 823 270	242 760
Stadshypotek AB	2,73%	2027-10-30	8 823 270	242 760
Stadshypotek AB	2,79%	2026-01-30	9 927 100	97 200
			56 335 256	825 472

Långfristig del	27 161 020
Nästa års amortering av långfristig skuld	485 520
Lån som ska konverteras inom ett år	28 688 716
Kortfristig del	29 174 236
Nästa års amorteringar av lång- och kortfristig skuld	825 472
Amorteringar inom 2-5 år beräknas uppgå till	3 301 888
Skulder med bindningstid på över 5 år uppgår om 5 år till	0
Genomsnittsräntan vid årets utgång	2,26%
Finns swap-avtal	Nej

Not 15	Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	2025-12-31	2024-12-31
	<i>Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</i>		
	Förutbetalda hyror och avgifter	441 737	423 229
	Upplupna räntekostnader	131 330	182 724
	Övriga upplupna kostnader	134 500	129 783
	<i>Summa Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</i>	707 567	735 736

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.

Årsredovisningens innehåll blev klart 2026-04-15.



REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i HSB Bostadsrättsförening Blomstra i Ystad, org.nr. 769636-4970

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Bostadsrättsförening Blomstra i Ystad för räkenskapsåret 20250101-20251231.

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 Blomstra i Ystad för räkenskapsåret 20250101-20251231 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

Valon Gashi
BoRevision i Sverige AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Pia Liljedahl
Av föreningen vald revisor

Årsredovisning 2025

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

Gunnar Stefan Conny Stringheim

Ordförande

E-signerade med BankID: 2026-04-20 kl. 11:24:31



Görel Nilsson

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-04-16 kl. 09:44:47



Ann-Christin Piledahl

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-04-20 kl. 08:12:13



Irène Mariann Rydén

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-04-16 kl. 15:02:47



Bo Andersson

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-04-16 kl. 19:51:19



Pia Liljedahl

Revisor

E-signerade med BankID: 2026-04-20 kl. 15:33:27



Valon Gashi

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2026-04-21 kl. 15:40:15



Revisionsberättelse 2025

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

Pia Liljedahl

Revisor

E-signerade med BankID: 2026-04-20 kl. 15:29:33



Valon Gashi

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2026-04-21 kl. 15:40:02



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.