



ÅRSREDOVISNING 2025

HSB Bostadsrättsförening Näset i Höllviken

MEDLEM I HSB



HSB – där möjligheterna bor



Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Styrelsen för HSB Bostadsrättsförening Näset i Höllviken med säte i Vellinge org.nr. 769606-8969 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2025

Allmänt om verksamheten

Föreningen är ett privatbostadsföretag (äkta 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 2001. Föreningens stadgar registrerades senast 2018-06-14.

Föreningen äger och förvaltar

Föreningen äger och förvaltar byggnaderna på fastigheten i Vellinge kommun:

Fastighet	Förvärvsdatum	Nybyggnadsår byggnad
Höllviken 8:230	2002-06-01	2002
Totalt 1 objekt		

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

Antal	Benämning	Total yta m ²
26	lägenheter (upplåtna med bostadsrätt)	2 644
20	garageplatser	0
Totalt 46 objekt		2 644

Föreningens lägenheter fördelas på: 13 st 3 rok, 12 st 4 rok, 1 st 5 rok.

Föreningen äger dessutom

Namn	Typ	Org. Nr	Andel	Ändamål
Vellinge Höllviken GA:38	G:A	717905-5087	21 / 50.5	Väg
Vellinge Höllviken S:135	Samfällighet		45	Förbindelsegata mm
Totalt 2 objekt				

Styrelsens sammansättning

Namn	Roll	Fr.o.m.	T.o.m.
Bror Roy Andersson	Ordförande	2014-10-07	
Eva Barfalk	Ledamot	2015-04-14	
Lisbeth Kristensson	Ledamot	2021-08-26	
Bengt Mårtensson	Ledamot	2024-07-05	
Linda Holst	Ledamot	2021-01-27	
Sofie Caroline Wallenman	Ledamot	2022-04-25	
Hans Göran Kenthy Sjögren	Suppleant	2023-02-09	2025-05-12
Roy Ehnström	Suppleant	2025-05-13	

I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är: Bror Roy Andersson (ordförande), Lisbeth Kristensson (ledamot), Bengt Mårtensson (ledamot) och Hans Göran Kenthy Sjögren (suppleant).

Styrelsen har under året hållit 8 protokollförda styrelsemöten.

Finns tecknas två i förening av Bror Roy Andersson, Eva Barfalk, Lisbeth Kristensson och Linda Holst.

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

Valberedning har varit: Ingrid Lisbeth Viola Sjöström (sammankallande) och Gunilla Svensson, vald vid föreningsstämman.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2025-05-12. På stämman deltog 25 röstberättigade medlemmar, inga fullmakter förekom.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

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

En förändring av årsavgiften med +4% 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 2024-08-14.

Under 2025 har föreningens solcellsanläggning producerat c:a 49 500 kWh, något mer än 2024.
Service av samtliga portar utfördes av GarageportCenter Skåne där bl.a. defekta fjädrar byttes ut
Service av samtliga värmepumparna utfördes av 4TEC i slutet av året.
OVK (obligatorisk ventilationsskontroll) utfördes i samtliga lägenheter av OVK service. Uförs vart 3 år.
På styrelsemötet den 20 oktober 2025 beslutade styrelsen att höja årsavgiften med 4% från 1 januari 2026.
På samma möte beslutade styrelsen att garagehyran lämnas oförändrad.
Den 30 augusti hade vi en sammankomst med korvgrillning, frågesportunda och trevligt samkväm.
Den traditionella luciaglöggen hade vi den 19 december, som vanligt mycket trevligt och uppskattat.
Vi har tecknat nytt avtal med Trädgårds Focus om skötseln av vår trädgård med start 2026.

Föreningen har tecknat avtal med Aneo om installation av laddstolpar för elbilar.
Planerat underhåll för 2026 är byte av takfläkt i soprum samt löpande byte av viss belysning i trappor och i trädgården.
Föreningens banklån vid uppgår till bokslutsdagen till 21 721 233 kr . Under året har föreningen amorterat 50 000 kronor.

Sedan föreningen startade har följande större åtgärder genomförts:

2018 . Övergång till IMD för att få ned kostnaderna för elförbrukningen samt förberedelse för eventuell solcellsinstallation.
2019. Byte av stålpartier vid samtliga entreer till pulverlackerade Aluminiumpartier.
2021. Installation av solceller på yttertak samt nyläggning av ny papptäckning på samtliga hus. Beslutades på en extrastämma.
2016-2022. Byte av samtliga värmepumpar efter behov.
2024. Byte av porttelefonsystem på alla huvudentreer till Vicinity i8.
2025. Avtal med Aneo om installation av laddstolpar.

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

2026. Byte av fläkt till soprum. Byte av viss platsutrustning för elkraft samt löpande byte av belysning i trappor och i trädgård.
2027. Kan finnas behov av fasadrenovering av putsfasader. Byte av termostatventiler inklusive Packboxar samt injustering av element i lägenheterna.
Om fasadrenoveringen kommer 2027 passar vi på att måla taksprång samt byta hängrännor och stuprör om behov föreligger. Viss exteriörbelysning bytes.
2028. Kan finnas behov av fasadrenovering av putsade fasader. Om fasadrenovering kommer 2028 passar vi på att måla taksprång samt byta hängrännor.
och stuprör om behov föreligger. Byte av förrådsdörrar på uthus. OVK.
2029. Kan finnas behov av fasadrenovering av putsfasader. Om fasadrenoveringen kommer 2029 passar vi på att måla taksprång samt byta hängrännor och stuprör om behov föreligger.
2030. Trapphus målas om behov föreligger. Klinkerplattor i tapphus lagas/justeras efter behov

Medlemsinformation

Under året har 3 bostadsrätter överlåtits och 0 upplåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 42 och under året har det tillkommit 5 och avgått 3 medlemmar.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 44.

Flerårsöversikt

	2025	2024	2023	2022	2021
Sparande, kr/kvm	43	80	91	254	285
Skuldsättning, kr/kvm	8 218	8 234	8 253	8 276	8 310
Skuldsättning bostadsrättsyta, kr/kvm	8 218	8 234	8 253	8 276	8 310
Räntekänslighet, %	9	10	11	11	11
Energikostnad, kr/kvm	207	201	185	168	157
Årsavgifter, kr/kvm	880	872	773	762	758
Årsavgifter/totala intäkter, %	94	95	95	95	96
Totala intäkter, kr/kvm	934	912	878	801	794
Nettoomsättning, tkr	2 450	2 409	2 149	2 118	2 004
Resultat efter finansiella poster, tkr	-1 337	-1 188	-811	-718	-1 355
Soliditet, %	61	63	63	63	64

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

Upplysningar vid förlust

Årets negativa resultat beror huvudsakligen på höga avskrivningar på föreningens byggnader samt ökade räntekostnader. Avskrivningarna uppgår till 1 390 437 kr och räntekostnaderna till 856 072 kr. Dessa kostnader har haft en väsentlig påverkan på resultatet, medan de inte fullt ut påverkar föreningens kassaflöde. Föreningens kassaflöde från den löpande verksamheten är positivt och uppgår till 236 018 kr. Föreningens sparande till det framtida underhållet uppgår till 43 kr/m².

Förändringar i eget kapital

	Belopp vid årets ingång	Disposition av föregående års resultat enligt stämman beslut	Förändring under året*	Belopp vid årets utgång
Bundet eget kapital				
Inbetalade insatser, kr	28 742 003	0	0	28 742 003
Kapitaltillskott/extra insats, kr	0	0	0	0
Upplåtelseavgifter, kr	11 927 000	0	0	11 927 000
Uppskrivningsfond, kr	0	0	0	0
Underhållsfond, kr	1 026 648	0	171 415	1 198 064
S:a bundet eget kapital, kr	41 695 651	0	171 415	41 867 067
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat, kr	-3 955 271	-1 187 606	-171 415	-5 314 292
Årets resultat, kr	-1 187 606	1 187 606	-1 336 924	-1 336 924
S:a ansamlad vinst/förlust, kr	-5 142 877	0	-1 508 339	-6 651 216
S:a eget kapital, kr	36 552 774	0	-1 336 924	35 215 851

* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 232 000 kr samt ianspråktagande skett med 60 585 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	-3 955 271
Årets resultat, kr	-1 336 924
Reservation till underhållsfond, kr	-232 000
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	60 585
Summa till föreningsstämmans förfogande, kr	-5 463 610

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Styrelsens förslag gällande extra reservation till underhållsfond, kr	-0
Balanseras i ny räkning, kr	-5 463 610

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	2 449 778	2 410 201
Övriga rörelseintäkter	Not 3	17 495	0
Summa Rörelseintäkter		2 467 272	2 410 201
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 4	-1 411 242	-1 266 263
Övriga externa kostnader		-51 824	-53 207
Personalkostnader	Not 5	-125 638	-114 016
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		-1 390 437	-1 386 254
Summa Rörelsekostnader		-2 979 140	-2 819 740
Rörelseresultat		-511 867	-409 539
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		31 015	35 821
Räntekostnader och liknande resultatposter		-856 072	-813 888
Summa Finansiella poster		-825 057	-778 067
Resultat efter finansiella poster		-1 336 924	-1 187 606
Resultat före skatt		-1 336 924	-1 187 606
Årets resultat		-1 336 924	-1 187 606

Balansräkning

2025-12-31

2024-12-31

Tillgångar

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och mark	Not 6	55 749 687	57 140 124
Summa Materiella anläggningstillgångar		55 749 687	57 140 124

Finansiella anläggningstillgångar

Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 7	500	500
Summa Finansiella anläggningstillgångar		500	500

Summa Anläggningstillgångar		55 750 187	57 140 624
-----------------------------	--	------------	------------

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

Aktuell skattefordran		1 060	0
Övriga kortfristiga fordringar	Not 8	448 958	413 486
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 9	160 947	201 517
Summa Kortfristiga fordringar		610 965	615 003

Kortfristiga placeringar

Övriga kortfristiga placeringar		1 250 000	1 100 000
Summa Kortfristiga placeringar		1 250 000	1 100 000

Summa Omsättningstillgångar		1 860 965	1 715 003
-----------------------------	--	-----------	-----------

Summa Tillgångar		57 611 151	58 855 627
------------------	--	------------	------------

Balansräkning

2025-12-31

2024-12-31

Eget kapital och skulder

Eget kapital

Bundet eget kapital

Medlemsinsatser		40 669 003	40 669 003
Fond för yttre underhåll	Not 10	1 198 064	1 026 649
Summa Bundet eget kapital		41 867 067	41 695 652

Ansamlad förlust

Balanserat resultat		-5 314 292	-3 955 271
Årets resultat		-1 336 924	-1 187 606
Summa Ansamlad förlust		-6 651 216	-5 142 877

Summa Eget kapital		35 215 851	36 552 775
--------------------	--	------------	------------

Skulder

Långfristiga skulder

Övriga långfristiga skulder till kreditinstitut	Not 11	14 307 184	21 721 233
Summa Långfristiga skulder		14 307 184	21 721 233

Kortfristiga skulder

Övriga kortfristiga skulder till kreditinstitut	Not 12	7 414 049	50 000
Leverantörsskulder		167 228	79 032
Skatteskulder		6 583	6 908
Övriga kortfristiga skulder		23 235	30 561
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 13	477 021	415 117
Summa Kortfristiga skulder		8 088 117	581 619

Summa Skulder		22 395 301	22 302 852
---------------	--	------------	------------

Summa Eget kapital och skulder		57 611 151	58 855 627
--------------------------------	--	------------	------------

Kassaflödesanalys

	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Kassaflöde från den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	-511 867	-409 539
<i>Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet</i>		
Avskrivningar	1 390 437	1 386 254
<i>Summa Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet</i>	1 390 437	1 386 254
Erhållen ränta	44 256	16 463
Erlagd ränta	-854 394	-814 312
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	68 431	178 867
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning (-) /minskning (+) av rörelsefordringar	26 816	4 413
Ökning (+) /minskning (-) av rörelseskulder	140 771	13 312
<i>Summa Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>	167 587	17 725
Kassaflöde från den löpande verksamheten	236 018	196 591
Kassaflöde från investeringsverksamheten		
Förvärv/avyttring av materiella anläggningstillgångar	0	-91 250
Summa Kassaflöde från investeringsverksamheten	0	-91 250
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		
Ökning (+) /minskning (-) av skuld till kreditinstitut	-50 000	-50 000
Summa Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-50 000	-50 000
Årets kassaflöde	186 018	55 341
Likvida medel vid årets början	1 488 342	1 433 001
Likvida medel vid årets slut	1 674 360	1 488 342

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 inaspråktagande av, fond för yttre underhåll. Fond för yttre underhåll utgör en del av föreningens säkerställande av medel för underhåll av föreningens tillgångar.

Klassificering av lång- och kortfristig skuld till kreditinstitut

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

Beskattning

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

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

gällande skatteregler.

Föreningens taxerade underskott uppgick vid årets slut till	0 tkr
Förändring jämfört med föregående år	0 tkr

Kassaflödesanalys

Kassaflödesanalysen, här upprättad med indirekt metod, visar förändringar av företagets likvida medel under räkenskapsåret. I likvida medel har, utöver kassamedel och likvida medel på bankkonto, kortfristiga likvida placeringar och tillgodohavande på avräkningskonto hos HSB inräknats.

Not 2	Nettoomsättning	2025-01-01	2024-01-01
		2025-12-31	2024-12-31
	<i>Bruttoomsättning</i>		
	Årsavgifter bostäder andelstalsfördelad	2 004 300	1 908 852
	Årsavgifter bostäder förbrukningsbaserad	321 281	403 208
	Hyror garage och parkeringsplatser	108 000	96 000
	Hyror förbrukningsbaserad	0	-5 376
	Övriga primära intäkter	16 197	7 517
	<i>Summa Bruttoomsättning</i>	2 449 778	2 410 201
	<i>Summa Nettoomsättning</i>	2 449 778	2 410 201

Årsavgiften omfattar värme och varmvatten. El, sophämtning och konsumtionsvatten debiteras efter faktisk förbrukning. IMD-el debiteras separat.

Not 3	Övriga rörelseintäkter	2025-01-01	2024-01-01
		2025-12-31	2024-12-31
	<i>Övriga rörelseintäkter</i>		
	Övriga sekundära intäkter	17 495	0
	<i>Summa Övriga rörelseintäkter</i>	17 495	0

Not 4	Driftskostnader	2025-01-01	2024-01-01
		2025-12-31	2024-12-31
	<i>Driftskostnader</i>		
	Fastighetsskötsel och förvaltning	-450 189	-414 803
	Reparationer	-156 415	-106 878
	Planerat underhåll	-60 585	-13 125
	El	-381 338	-389 445
	Vatten	-164 694	-142 244
	Sophämtning	-51 077	-54 621
	Fastighetsförsäkring	-37 673	-36 584
	Kabel-TV och bredband	-53 459	-56 254
	Fastighetsskatt och fastighetsavgift	-55 304	-52 310
	Övriga driftkostnader	-508	0
	<i>Summa Driftskostnader</i>	-1 411 242	-1 266 263
Not 5	Personalkostnader	2025-01-01	2024-01-01
		2025-12-31	2024-12-31
	<i>Personalkostnader</i>		
	Arvode styrelse	-88 200	-85 950
	Revisionsarvode	-4 000	-3 715
	Övriga arvoden	-3 400	-8 615
	Sociala avgifter	-30 038	-15 736
	<i>Summa Personalkostnader</i>	-125 638	-114 016

Not 6	Byggnader och mark	2025-12-31	2024-12-31
	<i>Akkumulerade anskaffningsvärden</i>		
	Ingående anskaffningsvärde byggnader	61 688 594	61 597 344
	Ingående anskaffningsvärde mark	4 966 450	4 966 450
	Årets investeringar	0	91 250
	<i>Summa Akkumulerade anskaffningsvärden</i>	66 655 044	66 655 044
	<i>Akkumulerade avskrivningar</i>		
	Ingående avskrivningar	-9 514 920	-8 128 667
	Årets avskrivningar	-1 390 437	-1 386 254
	<i>Summa Akkumulerade avskrivningar</i>	-10 905 357	-9 514 921
	<i>Utgående redovisat värde</i>	55 749 687	57 140 123
	<i>Taxeringsvärde</i>	<i>2025-12-31</i>	<i>2024-12-31</i>
	Taxeringsvärde byggnad - bostäder	47 000 000	45 672 000
	Taxeringsvärde byggnad - lokaler	706 000	0
	Taxeringsvärde mark - bostäder	16 400 000	18 121 000
	Taxeringsvärde mark - lokaler	342 000	0
	<i>Summa</i>	64 448 000	63 793 000
	<i>Ställda säkerheter</i>	<i>2025-12-31</i>	<i>2024-12-31</i>
	Fastighetsinteckning	24 394 000	24 394 000
	Varav i eget förvar	0	0
	<i>Ställda säkerheter</i>	24 394 000	24 394 000
Not 7	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 8	Övriga kortfristiga fordringar	2025-12-31	2024-12-31
	<i>Övriga fordringar</i>		
	Avräkningskonto HSB	424 360	388 342
	Övriga fordringar	24 598	25 144
	<i>Summa Övriga fordringar</i>	448 958	413 486

Not 9	Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	2025-12-31	2024-12-31
-------	--	------------	------------

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

Upplupna ränteintäkter	12 992	26 232
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	147 955	175 285
<i>Summa Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</i>	160 947	201 517

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

Fond för yttre underhåll

Fond för yttre underhåll	1 198 064	1 026 649
<i>Summa Fond för yttre underhåll</i>	1 198 064	1 026 649

Not 11	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>
Nordea Hypotek AB	4,23%	2027-05-19	7 255 955	0
Nordea Hypotek AB	4,04%	2026-03-18	7 364 049	0
SBAB Bank AB	3,50%	2028-03-16	7 101 229	50 000
			21 721 233	50 000

Långfristig del	14 307 184
Nästa års amortering av långfristig skuld	50 000
Lån som ska konverteras inom ett år	7 364 049
Kortfristig del	7 414 049
Nästa års amorteringar av lång- och kortfristig skuld	50 000
Amorteringar inom 2-5 år beräknas uppgå till	200 000
Skulder med bindningstid på över 5 år uppgår om 5 år till	0
Genomsnittsräntan vid årets utgång	3,93%
Finns swap-avtal	Nej

Not 12 Övriga kortfristiga skulder till kreditinstitut

2025-12-31

<i>Låneinstitut</i>	<i>Räntesats</i>	<i>Konv.datum</i>	<i>Belopp</i>	<i>Nästa års amortering</i>
Nordea Hypotek AB	4,23%	2027-05-19	7 255 955	0
Nordea Hypotek AB	4,04%	2026-03-18	7 364 049	0
SBAB Bank AB	3,50%	2028-03-16	7 101 229	50 000
			21 721 233	50 000
Nästa års amortering av långfristig skuld			50 000	
Lån som ska konverteras inom ett år			7 364 049	
Kortfristig del			7 414 049	

Not 13 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

2025-12-31

2024-12-31

<i>Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</i>		
Förutbetalda hyror och avgifter	221 946	184 630
Upplupna räntekostnader	32 319	30 641
Övriga upplupna kostnader	222 756	199 846
<i>Summa Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</i>	477 021	415 117

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 2026-02-21

Malmö,

Bror Roy Andersson, Ordförande

Bengt Mårtensson, Ledamot

Eva Barfalk, Ledamot

Lisbeth Kristensson, Ledamot

Linda Holst, Ledamot

Sofie Caroline Wallenman, Ledamot

Anders Westberg, Av föreningen vald revisor

Afrodita Cristea, Av HSB Riksförbund utsedd revisor, BoRevision i Sverige AB

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i HSB Bostadsrättsförening Näsä i Höllyviken, org.nr. 785605-8509

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Bostadsrättsförening Näsä i Höllyviken för räkenskapsåret 2025. Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i stort väsentligt avseende 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 stödtycker där för att föreningsstämman kan fastställa resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Revisorerans 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 revisions sed i Sverige. Revisorn utsedd av HSB Riksförbund har fullgjort sitt yrkesetiska ansvar enligt dess 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 revisions sed 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 revisions sed 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 besluten 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. Utifrån och utöver 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 döljande i maskopi, förtalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- skattar 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 förtä uppmärksamma hela 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 bristerna 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

Vi över vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för HSB Bostadsrättsförening Nässet i Hällviken för räkenskapsåret 2025 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Vi tillstyrker att föreningsstämmen disponerar resultatet enligt förslaget till förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarshäftet 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 revisions sed i Sverige. Revisorn utsedd av HSB Riksförbund har i övrigt fullgjort sitt yrkesetiska ansvar enligt dess skrifter.

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, omförvaltning 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 förhållande bedömas föreningens ekonomiska situation och att tillse att föreningens organisation är utformad så att bokföringen, medels förvaltningen och föreningens ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett tillräckligt sätt.

Revisorns ansvar

Vårt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed vårt uttalande om ansvarshäftet, 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 ersättningsansvar 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 en 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 revisions sed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningsansvar 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 revisions sed 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 ansvarshäftet. Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Malmö

Digitalt signerad av

Afrédita Cristea
@Revision i Sverige AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Anders Westberg
Av föreningen vald revisor

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 banktillgodobavande.

Kassa och bank

Banktillgodobavanden 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 omfördelning mellan fritt och bundet eget kapital och påverkar inte resultaträkningen. Om föreningen under året utfört planerat underhåll görs en motsatt omfördelning 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. Fondbeholdningen i årsredovisningen utvisar föreningens sammanlagda skuld för bostadsrätternas tillgodobavanden.

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.