



Årsredovisning 2025

HSB Bostadsrättsförening
Vega i Svedala

MEDLEM I HSB



HSB – där möjligheterna bor

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Styrelsen för HSB Bostadsrättsförening Vega i Svedala med säte i Svedala org.nr. 746001-0023 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 1974. Föreningens stadgar registrerades senast 2025-03-17.

Föreningen äger och förvaltar

Föreningen äger och förvaltar byggnaderna på fastigheten i Svedala kommun:

Fastighet	Förvärvsdatum	Nybyggnadsår byggnad
Svedala 64:1	1974-09-27	1968
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
29	lokaler (hyresrätt)	470
35	garageplatser	437
73	p-platser	0
90	lägenheter (upplåtna med bostadsrätt)	7 047
Totalt 227 objekt		7 954

Föreningens lägenheter fördelas på: 3 st 1 rok, 27 st 2 rok, 57 st 3 rok, 3 st 4 rok.

Styrelsens sammansättning

Namn	Roll	Fr.o.m.	T.o.m.
Therese Rosenfors	Ordförande	2017-06-19	
Elzbieta Vincic	Ledamot	2017-06-19	2025-06-30
Eva Karlsson	Ledamot	2023-06-14	
Leif Klintesten	Ledamot	2023-06-14	
Niklas Olofsson	Ledamot	2024-06-09	
Paula Henriksson	Ledamot	2020-06-17	
Amar Demirovic	Ledamot	2025-06-30	
Lena Agneta Andersson	Suppleant	2024-06-09	2025-06-30
Roger Hansson	Suppleant	2023-06-14	
Cecilia Gustafsson	Suppleant	2025-06-30	

I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är: Niklas Olofsson, Therese Rosenfors, Cecilia Gustafsson och Roger Hansson.

Styrelsen har under året hållit 9 protokollförda styrelsemöten.

Firman tecknas två i förening av Eva Karlsson, Leif Klintesten, Niklas Olofsson och Therese Rosenfors.

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

Valberedning har varit: Evangelos Giannoudis (sammankallande) samt Christer Jönsson, valda vid föreningsstämman.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2025-05-28. På stämman var antalet deltagande 31 varav 22 röstberättigade medlemmar.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Årsavgiften förändrades fr.o.m. 2025-04-01 med +6%.

Föreningen har en underhållsplan som redovisar fastighetens underhållsbehov.
Underhållsplanen används både för planering av tekniskt underhåll och för ekonomisk planering.

Styrelsen har beslutat och genomfört reservation till föreningens underhållsfond i enlighet med gällande stadgar.

Senaste stadgeenliga fastighetsbesiktning utfördes i enlighet med föreningens underhållsplan den 2025-08-28.

Underhåll

Styrelsen uppdaterar årligen underhållsplanen. De närmsta åren planerar styrelsen för följande större åtgärder: byte av vattenledningar.

Ekonomi

Årsavgifterna uppgick under året till i genomsnitt 855 kr/kvm bostadslägenhetsyta. Den för år 2025 upprättade budgeten visade ett höjningsbehov med 6% och styrelsen beslöt att höja månadsavgifterna fr o m 2025-04-01 med 6%.

Höjningen beror främst på tre saker:

- ökade kostnader för uppvärmning och el
- ökade kostnader för underhåll.

Fastighetstaxering beslut 2025

Det nya taxeringsvärdet för lokaler blev orimligt högt taxerat och styrelsen har begärt om omprövning. Taxeringsvärdet för 2025 i not 7 har inte tagits enligt det nya taxeringsbeviset.

Sedan föreningen startade har följande större åtgärder genomförts:

- 2019-2021 tak och fasad renovering samt byte av fönster
- 2022-2023 införande av fjärrvärme
- 2024 relining av avloppsledningar

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

- byte av vattenledningar

Medlemsinformation

Under året har 12 bostadsrätter överlåtits och 0 upplåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 118 och under året har det tillkommit 12 och avgått 16 medlemmar.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 114.

Flerårsöversikt

	2025	2024	2023	2022	2021
Sparande, kr/kvm	152	80	84	21	83
Skuldsättning, kr/kvm	4 458	4 771	4 291	3 791	3 816
Skuldsättning bostadsrättsyta, kr/kvm	5 032	5 090	4 577	4 044	4 071
Räntekänslighet, %	5	6	6	5	6
Energikostnad, kr/kvm	288	288	262	336	319
Årsavgifter, kr/kvm	956	885	807	742	711
Årsavgifter/totala intäkter, %	94	94	91	94	94
Totala intäkter, kr/kvm	896	880	829	742	708
Nettoomsättning, tkr	7 130	6 561	6 009	5 345	5 049
Resultat efter finansiella poster, tkr	-116	-844	-338	-802	-399
Soliditet, %	21	21	24	27	29

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. El ingår inte i årsavgifter.

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 avskrivningskostnader som inte är likviditetspåverkande samt höga räntekostnader på föreningens lån.

Föreningens kassaflöde är positivt och de likvida medlen ökar med 890 283 kr. Föreningens sparande till det framtida underhållet uppgår till 152 kr/m².

För att möta det ökade drifts -och räntekostnader samt höja sparandet till det framtida underhållet har styrelsen beslutat om att höja föreningens avgifter inför 2026 med 4% from 2026-04-01.

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	334 900	0	0	334 900
Kapitaltillskott/extra insats, kr	0	0	0	0
Upplåtelseavgifter, kr	0	0	0	0
Uppskrivningsfond, kr	0	0	0	0
Underhållsfond, kr	6 530 396	0	-28 535	6 501 862
S:a bundet eget kapital, kr	6 865 296	0	-28 535	6 836 762
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat, kr	4 054 640	-844 227	28 535	3 238 948
Årets resultat, kr	-844 227	844 227	-115 777	-115 777
S:a ansamlad vinst/förlust, kr	3 210 413	0	-87 242	3 123 171
S:a eget kapital, kr	10 075 709	0	-115 777	9 959 933

* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 24 000 kr samt ianspråktagande skett med 52 535 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	3 210 413
Årets resultat, kr	-115 777
Reservation till underhållsfond, kr	-24 000
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	52 535
Summa till föreningsstämmans förfogande, kr	3 123 171

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Balanseras i ny räkning, kr	3 123 171
------------------------------------	------------------

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	7 129 601	6 580 561
Övriga intäkter	Not 3	200	36 714
Summa Rörelseintäkter		7 129 801	6 617 275
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 4	-4 233 165	-4 491 224
Övriga externa kostnader	Not 5	-192 491	-170 596
Arvoden	Not 6	-339 251	-336 571
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-1 274 762	-1 017 324
Summa Rörelsekostnader		-6 039 669	-6 015 715
Rörelseresultat		1 090 132	601 560
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		23 798	36 426
Räntekostnader och liknande resultatposter		-1 229 707	-1 482 213
Summa Finansiella poster		-1 205 909	-1 445 787
Resultat efter finansiella poster		-115 777	-844 227
Resultat före skatt		-115 777	-844 227
Årets resultat		-115 777	-844 227

Balansräkning

2025-12-312024-12-31

Tillgångar

Anläggningstillgångar

<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	Not 7	43 822 779	45 097 541
<i>Summa Materiella anläggningstillgångar</i>		43 822 779	45 097 541
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 8	500	500
<i>Summa Finansiella anläggningstillgångar</i>		500	500
Summa Anläggningstillgångar		43 823 279	45 098 041

Omsättningstillgångar

<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		11 414	12 129
Aktuell skattefordran		0	0
Övriga fordringar	Not 9	1 778 677	889 196
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 10	270 880	190 273
<i>Summa Kortfristiga fordringar</i>		2 060 970	1 091 598
<i>Kortfristiga placeringar</i>			
Kortfristiga placeringar	Not 11	1 000 000	1 000 000
<i>Summa Kortfristiga placeringar</i>		1 000 000	1 000 000
Summa Omsättningstillgångar		3 060 970	2 091 598
Summa Tillgångar		46 884 249	47 189 638



Balansräkning

2025-12-312024-12-31

Eget kapital och skulder

Eget kapital

<i>Bundet eget kapital</i>		
Medlemsinsatser	334 900	334 900
Fond för yttre underhåll	Not 126 501 862	6 530 397
<i>Summa Bundet eget kapital</i>	6 836 762	6 865 297
<i>Fritt eget kapital</i>		
Balanserat resultat	3 238 948	4 054 640
Årets resultat	-115 777	-844 227
<i>Summa Fritt eget kapital</i>	3 123 171	3 210 413
Summa Eget kapital	9 959 932	10 075 709

Skulder

<i>Långfristiga skulder</i>		
Långfristiga skulder till kreditinstitut	Not 1323 509 972	27 598 072
<i>Summa Långfristiga skulder</i>	23 509 972	27 598 072
<i>Kortfristiga skulder</i>		
Kortfristiga skulder till kreditinstitut	11 948 100	8 268 100
Leverantörsskulder	301 438	276 845
Skatteskulder	17 929	12 439
Övriga kortfristiga skulder	Not 140	1 902
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 151 146 878	956 571
<i>Summa Kortfristiga skulder</i>	13 414 345	9 515 857
Summa Skulder	36 924 317	37 113 929
Summa Eget kapital och skulder	46 884 249	47 189 638



Kassaflödesanalys

2025-01-01
2025-12-31

2024-01-01
2024-12-31

Kassaflöde från den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	1 090 132	601 560
<i>Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet</i>		
Avskrivningar	1 274 762	1 017 324
<i>Summa Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet</i>	1 274 762	1 017 324
Erhållen ränta	26 613	35 883
Erlagd ränta	-1 235 979	-1 492 011
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	1 155 527	162 755
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning (-) /minskning (+) av rörelsefordringar	-81 142	-18 216
Ökning (+) /minskning (-) av rörelseskulder	223 998	-1 309 070
<i>Summa Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>	142 856	-1 327 286
Kassaflöde från den löpande verksamheten	1 298 383	-1 164 531
Kassaflöde från investeringsverksamheten		
Förvärv/avyttring av materiella anläggningstillgångar	0	-7 253 636
Summa Kassaflöde från investeringsverksamheten	0	-7 253 636
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		
Ökning (+) /minskning (-) av skuld till kreditinstitut	-408 100	3 611 900
Summa Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-408 100	3 611 900
Årets kassaflöde	890 283	-4 806 267
Likvida medel vid årets början	1 860 685	6 666 951
Likvida medel vid årets slut	2 750 968	1 860 685

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

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

Redovisningsvaluta

Belopp anges i svenska kronor om inget annat anges.

Allmänna värderingsprinciper

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

Avskrivning på materiella anläggningstillgångar

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

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

Nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar tillgångar

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

Fond för yttre underhåll

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

Klassificering av lång- och kortfristig skuld till kreditinstitut

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

Beskattning

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

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

gällande skatteregler.

Föreningens taxerade underskott uppgick vid årets slut till	4 099 893 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	6 439 116	6 021 708
	Årsavgifter bostäder el	295 309	220 903
	Hyror lokaler	54 678	113 148
	Hyror garage och parkeringsplatser	230 300	229 700
	Hyror övrigt	93 381	6 328
	Övriga primära intäkter	42 511	19 775
	<i>Summa Bruttoomsättning</i>	7 155 295	6 611 562
	Hyresbortfall	-25 694	-31 001
	<i>Summa</i>	-25 694	-31 001
	<i>Summa Nettoomsättning</i>	7 129 601	6 580 561

I årsavgifter ingår kostnader i föreningen som värme, vatten och el. El IMD debiteras enligt förbrukning. Övriga primära intäkter avser överlåtelseavgift, pantförskrivningsavgift, återbäring från försäkringsbolag mm.

Not 3	Övriga intäkter	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
	<i>Övriga intäkter</i>		
	Övriga sekundära intäkter	200	36 714
	<i>Summa Övriga intäkter</i>	200	36 714

Not 4	Driftskostnader	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
	<i>Driftskostnader</i>		
	Fastighetsskötsel och förvaltning	-923 556	-990 146
	Snö och halk-bekämpning	-20 105	-6 545
	Reparationer	-239 261	-231 939
	Planerat underhåll	-52 535	-337 295
	Försäkringsskador	0	-84 447
	El	-534 899	-572 443
	Uppvärmning	-1 249 996	-1 100 646
	Vatten	-506 208	-490 196
	Sophämtning	-167 982	-171 317
	Fastighetsförsäkring	-122 638	-119 091
	Kabel-TV och bredband	-227 259	-226 939
	Fastighetsskatt och fastighetsavgift	-166 110	-157 650
	Brandskydd	-22 616	-2 571
	<i>Summa Driftskostnader</i>	-4 233 165	-4 491 224

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	-2 685	0
	Förbrukningsinventarier och varuinköp	-38 330	0
	Administrationskostnader	-70 417	-95 247
	Extern revision	-14 500	-15 125
	Konsultkostnader	0	-604
	Medlemsavgifter	-37 765	-37 765
	Föreningsverksamhet	-25 841	-8 781
	Övriga förvaltningskostnader	-2 954	-13 074
	<i>Summa Övriga externa kostnader</i>	-192 491	-170 596

Administrationskostnader avser överlåtelseavgift, pantförskrivningsavgift, servicekostnader för fördelningsmätning, mobiltelefon, kontorsmaterial mm. Övriga förvaltningskostnader avser kostnader till Bolagsverket, lämnade gåvor och bankkostnader.

Not 6	Arvoden	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
	<i>Arvoden</i>		
	Arvode styrelse	-176 400	-171 900
	Revisionsarvode	-5 880	-11 460
	Övriga arvoden	-99 960	-103 140
	Sociala avgifter	-57 011	-50 071
	<i>Summa Arvoden</i>	-339 251	-336 571

Övriga arvoden avser vicevärd och valberedning.

Not 7	Byggnader och mark	2025-12-31	2024-12-31
	<i>Ackumulerade anskaffningsvärden</i>		
	Ingående anskaffningsvärde byggnader	57 809 269	49 228 007
	Ingående anskaffningsvärde mark	103 402	103 402
	Årets investeringar	0	8 581 262
	<i>Summa Ackumulerade anskaffningsvärden</i>	57 912 671	57 912 671
	<i>Ackumulerade avskrivningar</i>		
	Ingående avskrivningar	-12 815 130	-11 797 807
	Årets avskrivningar	-1 274 762	-1 017 324
	<i>Summa Ackumulerade avskrivningar</i>	-14 089 892	-12 815 130
	<i>Utgående redovisat värde</i>	43 822 779	45 097 541
	<i>Taxeringsvärde</i>	<i>2025-12-31</i>	<i>2024-12-31</i>
	Taxeringsvärde byggnad - bostäder	57 000 000	57 000 000
	Taxeringsvärde byggnad - lokaler	1 095 000	1 095 000
	Taxeringsvärde mark - bostäder	21 000 000	21 000 000
	Taxeringsvärde mark - lokaler	0	0
	<i>Summa</i>	79 095 000	79 095 000
	<i>Ställda säkerheter</i>	<i>2025-12-31</i>	<i>2024-12-31</i>
	Fastighetsinteckning	36 813 000	36 813 000
	Varav i eget förvar	0	0
	<i>Ställda säkerheter</i>	36 813 000	36 813 000

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

Andra långfristiga värdepappersinnehav

Ingående värde andel i HSB	500	500
<i>Summa Andra långfristiga värdepappersinnehav</i>	500	500

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

Övriga fordringar

Avräkningskonto HSB	1 750 968	860 685
Skattekonto	27 709	28 511
<i>Summa Övriga fordringar</i>	1 778 677	889 196

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

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

Upplupna ränteintäkter	3 524	6 339
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	267 355	183 934
<i>Summa Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</i>	270 880	190 273

Övriga förutbetalda kostnader avser låneförvaltning, servicekostnader för fördelningsmätning, försäkring och bredband. Övriga upplupna intäkter avser IMD el.

Not 11	Kortfristiga placeringar	2025-12-31	2024-12-31
--------	--------------------------	------------	------------

Kortfristiga placeringar

Placeringar HSB	1 000 000	1 000 000
<i>Summa Kortfristiga placeringar</i>	1 000 000	1 000 000

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

Fond för yttre underhåll

Fond för yttre underhåll	6 501 862	6 530 397
<i>Summa Fond för yttre underhåll</i>	6 501 862	6 530 397

Avsättning till fond för yttre underhåll +24 000kr. Ianspråktagande från fond för yttre underhåll -52 535kr.

Not 13 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>
SBAB Bank AB	2,55%	2026-04-07	3 860 000	80 000
SBAB Bank AB	3,33%	2026-11-17	3 840 000	80 000
Swedbank Hypotek AB	3,54%	2027-06-23	7 919 024	82 700
Swedbank Hypotek AB	3,73%	2030-06-19	7 920 022	82 700
Swedbank Hypotek AB	3,74%	2032-06-23	7 919 026	82 700
Swedbank Hypotek AB	2,61%	2026-05-28	4 000 000	0
			35 458 072	408 100

Långfristig del	23 509 972
Nästa års amortering av långfristig skuld	248 100
Lån som ska konverteras inom ett år	11 700 000
Kortfristig del	11 948 100
Nästa års amorteringar av lång- och kortfristig skuld	408 100
Amorteringar inom 2-5 år beräknas uppgå till	1 632 400
Skulder med bindningstid på över 5 år uppgår om 5 år till	7 505 526
Genomsnittsräntan vid årets utgång	3,39%
Finns swap-avtal	Nej

11 948 100 kr av föreningens lån har formellt en löptid mindre än 12 månader och redovisas därför som kortfristiga. Om fem år beräknas skulden till kreditgivare uppgå till 33 417 572 kr.

Not 14 Övriga kortfristiga skulder

2025-12-31

2024-12-31

Övriga skulder

Momsskuld	0	1 902
<i>Summa Övriga skulder</i>	0	1 902

Not 15 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

2025-12-31

2024-12-31

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

Förutbetalda hyror och avgifter	603 146	558 654
Upplupna räntekostnader	162 153	168 425
Övriga upplupna kostnader	381 579	229 492
<i>Summa Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</i>	1 146 878	956 571

Övriga upplupna kostnader avser el, värme, vatten, renhållning, revisionskostnad, snörenhållning mm.

Styrelsen godkände årsredovisningens innehåll den 30 mars 2026.

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.

Therése Rosenfors
Ordförande

Niklas Olofsson
Ledamot

Eva Karlsson
Ledamot

Paula Henriksson
Ledamot

Leif Klintesten
Ledamot

Amar Demirovic
Ledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats

Ingbritt Wicktor
Av föreningen vald revisor

Thaha Osman
BoRevision
Av HSB riksförbund utsedd revisor

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i HSB Bostadsrättsförening Vega i Svedala, org.nr. 746001-0023

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Bostadsrättsförening Vega i Svedala 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 Vega i Svedala 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

Ingbritt Wicktor
Av föreningen vald revisor

Årsredovisning 2025

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

Therése Rosenfors

Ordförande

E-signerade med BankID: 2026-03-30 kl. 15:49:49



Niklas Olofsson

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-03-30 kl. 18:50:41



Eva Marianne Karlsson

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-04-01 kl. 14:37:12



Paula Henriksson

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-04-13 kl. 15:40:26



Leif Klintesten

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-04-06 kl. 18:32:09



Amar Demirovic

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-04-06 kl. 22:02:20



Ingbritt Marianne Wicktor

Revisor

E-signerade med BankID: 2026-04-13 kl. 22:04:53



Thaha Osman

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2026-04-15 kl. 16:11:05



Revisionsberättelse 2025

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

Ingbritt Marianne Wicktor

Revisor

E-signerade med BankID: 2026-04-13 kl. 22:00:16



Thaha Osman

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2026-04-15 kl. 16:10:40



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. Fondbeholdningen 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.