



BOSTADSRÄTTSKOLLEN

Nyckeltal för en hållbar bostadsrättsekonomi

 Sparande 298 kr/kvm	 Investeringsbehov 0 kr/kvm	 Skuldsättning 14 293 kr/kvm
 Räntekänslighet 18 %	 Energikostnad 65 kr/kvm	Dessa sju nyckeltal beskriver bostadsrätts- föreningens ekonomi.
 Tomträtt Nej	 Arsavgift 811 kr/kvm	↓ Läs mer om vad de olika nyckel- talen står för på: hsb.se/ bostadsrattsskollen

Årsredovisning 2025

HSB:s Brf Albatrossen i Häljarp

Bostadsrättskollen

NYCKELTAL



Sparande
298 kr/kvm

DEFINITION

Årets resultat + summan av avskrivningar + summan av kostnadsfört/planerat underhåll per kvm total yta (boyta + lokalyta).

VARFÖR?

Ett sparande behövs för att klara framtida investeringsbehov eller kostnadsökningar.

RIKTVÄRDEN/SKALA

Högt > 300
Måttligt till högt 201 – 300
Lågt till måttligt 120 – 200
Mycket lågt < 120

Riktvärdet anges i kr/kvm.

Styrelsens kommentar

Föreningens sparande är måttligt till högt vilket är positivt för att klara framtida investeringsbehov och kostnadsökningar.

NYCKELTAL



Investeringsbehov
0 kr/kvm

DEFINITION

Det genomsnittliga värdet av de investeringar som behöver genomföras under de närmsta 50 åren. Värdet anges per kvm total yta (boyta + lokalyta).

VARFÖR?

För att ha en framförhållning bör föreningen ta fram en plan för alla större investeringar som behöver genomföras 50 år framåt såsom stammar, tak, fönster, fasad m.m. Det är rimligt att planen omfattar de 10 största investeringsbehoven.

RIKTVÄRDEN/SKALA

Styrelsens kommentar

Föreningen är nybyggd och har ingen upprättad underhållsplan. Därför kan detta nyckeltal inte beräknas.

NYCKELTAL



Skuldsättning
14 293 kr/kvm

DEFINITION

Totala räntebärande skulder per kvm total yta (boyta + lokalyta).

VARFÖR?

Finansiering med lånat kapital är ett viktigt mått för att bedöma ytterligare handlingsutrymme och motståndskraft för kostnadsändringar och andra behov.

RIKTVÄRDEN/SKALA

Låg < 4 000
Normal 4 000 – 10 000
Hög 10 001 – 15 000
Mycket hög > 15 000

Riktvärdet anges i kr/kvm.

Styrelsens kommentar

Under 2025 har föreningen amorterat 360 000 kr.

NYCKELTAL



Räntekänslighet
18 %

DEFINITION

I procentenhets ränteförändring av de totala räntebärande skulderna delat med de totala årsavgifterna.

VARFÖR?

Det är viktigt att veta om föreningens ekonomi är känslig för ränteförändringar. Beskriver hur höjda räntor kan påverka årsavgifterna - allt annat lika.

RIKTVÄRDEN/SKALA

Låg < 5
Normal 5 – 9
Hög 9 – 15
Väldigt hög > 15

Riktvärdet anges i %.

Styrelsens kommentar

Insatserna för boende var låga vilket innebär att föreningens lån är högre än normalt.

NYCKELTAL



Energikostnad
65 kr/kvm

DEFINITION

Totala kostnader för vatten + värme + el per kvm total yta (boyta + lokalyta).

VARFÖR?

Ger en ingång till att diskutera energi- och resurseffektivitet i föreningen.

RIKTVÄRDEN/SKALA

Ett riktmärke för en normal energikostnad är i dagsläget cirka 200 kr/kvm. Men många faktorer kan påverka både i byggnaden och externt, t.ex. energipriserna.

Styrelsens kommentar

Nyckeltalen baseras på de energikostnader som belastar föreningen ekonomi, för HSB Brf Albatrossen är det vatten samt el för gemensamma ytor. Varje bostadsrättshavare har sin egna uppvärmning.

NYCKELTAL



Tomträtt
Nej

DEFINITION

Fastigheten innehas med tomträtt - ja eller nej (Tomträtt innebär att föreningen inte äger marken).

VARFÖR?

Om marken ägs av kommunen kan det finnas risk för framtida kostnadsökningar.

RIKTVÄRDEN/SKALA

Ja eller nej.

Styrelsens kommentar

Föreningen äger marken och är således inte exponerad för risker kopplade till tomträttsavgäld.

NYCKELTAL



Årsavgift
811 kr/kvm

DEFINITION

Totala årsavgifter per kvm total
boyta (Bostadsrättsytan).

VARFÖR?

Årsavgiften påverkar den enskilde
medlemmens månadskostnad och
värdet på bostadsrätten. Därför är
det viktigt att bedöma om
årsavgifter ligger rätt i förhållande
till de andra nyckeltalen - om det
finns en risk att den är för låg.

RIKTVÄRDEN/SKALA

Bör värderas utifrån risken för
framtida höjningar.

Styrelsens kommentar

Styrelsen har beslutat om en höjning av årsavgifterna för 2026 med 5 % för att täcka föreningens framtida behov.

Vänligen notera att kommentarerna är gjorda av den styrelse som var vald vid årsredovisningens upprättande. En kommande styrelse är inte bunden av kommentarerna och kan göra en annan bedömning av föreningens ekonomi vilket i sin tur innebär att uppgifterna i bostadsrättskollen kan ändras.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Styrelsen för HSB:s Brf Albatrossen i Häljarp med säte i Landskrona/Häljarp org.nr. 769639-7665 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2025

Allmänt om verksamheten

Föreningen är en 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 2021. Föreningens stadgar registrerades senast 2023-11-01.

Föreningen äger och förvaltar

Föreningen äger och förvaltar byggnaderna på fastigheterna i Landskrona kommun:

Fastighet	Förvärvsdatum	Nybyggnadsår byggnad
Mosippan 2	2021-04-07	2021
Tovsippan 1	2021-04-07	2021
Totalt 2 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
18	lägenheter (upplåtna med bostadsrätt)	2 124
Totalt 18 objekt		2 124

Föreningens lägenheter fördelas på: 18 st 5 rok.

Styrelsens sammansättning

Namn	Roll	Fr.o.m.	T.o.m.
Christian Olofsson	Ordförande	2025-09-03	
Christian Olofsson	Ledamot	2022-10-26	
Hampus Zätterberg	Ordförande	2023-06-04	2025-05-28
Sandra Lundkvist	Ledamot	2023-10-16	
Michael Röiseth	Ledamot	2022-10-26	
Amanda Andersson	Ledamot	2024-06-03	
Gabriel Sjögren	Ledamot	2023-06-04	



I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är samtliga ledamöter. Styrelsen har under året hållit 5 protokollförda styrelsemöten.

Firman tecknas två i förening av Christian Olofsson, Michael Röiseth, Amanda Andersson och Gabriel Sjögren.

Revisorer har varit: Moa Jönsson vald av föreningen, samt en av HSB Riksförbund utsedd revisor hos BoRevision AB.

Valberedning har varit: Sofia Morin (sammankallande) samt boende i 8C, valda vid föreningsstämman.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2025-05-28. På stämman deltog 12 röstberättigade medlemmar.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Årsavgiften förändrades fr.o.m. 2025-01-01 med +4%.

En förändring av årsavgiften med +5% per 2026-01-01 är registrerad.

Föreningen har inte en underhållsplan eftersom det är en nybyggd förening.

Stämman ska besluta om reservation till föreningens underhållsfond i enlighet med gällande stadgar.

Senaste stadgeenliga fastighetsbesiktning utfördes den 2025-11-08.

Avtalet avseende ränteskillnadsersättning löpte ut 2025-05-29.

Föreningen har bundit sina 3 lån på 2-4 års bindningstid med en snittränta på 3,14%

Hampus Zätterberg lämnade styrelsen och Moa Sjögren valdes in som internrevisor.

Sedan föreningen startade har följande större åtgärder genomförts:

Då vi är en nybyggd förening har inga större åtgärder genomförts på styrelsens initiativ.

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

- Upprätta en underhållsplan

Medlemsinformation

Under året har 3 bostadsrätter överlåtits och 0 upplåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 36 och under året har det tillkommit 4 och avgått 5 medlemmar.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 35. Varav 19 röstberättigade, vilket inkluderar HSB Landskronas medlemsskap i föreningen.

Flerårsöversikt

	2025	2024	2023	2022
Sparande, kr/kvm	298	253	210	83
Skuldsättning, kr/kvm	14 293	14 466	14 653	14 840
Skuldsättning bostadsrättsyta, kr/kvm	14 293	14 466	14 653	14 840
Räntekänslighet, %	18	20	22	28
Energikostnad, kr/kvm	65	72	42	41
Årsavgifter, kr/kvm	811	761	692	644
Årsavgifter/totala intäkter, %	88	67	66	98
Totala intäkter, kr/kvm	816	765	694	535
Nettoomsättning, tkr	1 732	1 625	1 473	1 135
Resultat efter finansiella poster, tkr	-392	-489	-585	-593
Soliditet, %	59	59	59	59

Upplysningar vid förlust

Årets negativa resultat beror främst på föreningen är nybyggd och belastas av höga avskrivningar.

Föreningen har ett positivt kassaflöde vilket tillsammans med eventuella framtida avgiftshöjningar gör det möjligt för föreningen att klara av sina kommande ekonomiska åtagande. Föreningens avgifter täcker löpande kostnader samt avsättning för framtida underhållsbehov, vilket uppfyller kravet i gällande stadgar.

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	46 960 000	0	0	46 960 000
Kapitaltillskott/extra insats, kr	0	0	0	0
Upplåtelseavgifter, kr	0	0	0	0
Uppskrivningsfond, kr	0	0	0	0
Underhållsfond, kr	262 230	0	106 200	368 430
S:a bundet eget kapital, kr	47 222 230	0	106 200	47 328 430
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat, kr	-1 440 229	-488 988	-106 200	-2 035 427
Årets resultat, kr	-488 998	488 988	-391 942	-391 942
S:a ansamlad vinst/förlust, kr	-1 929 227	0	-498 142	-2 427 369
S:a eget kapital, kr	45 293 003	0	-391 942	44 901 061

* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 106 200 kr samt ianspråktagande skett med 0 kr i enlighet med föregående års disposition.

Resultatdisposition

Enligt föreningens registrerade stadgar är det föreningsstämman som beslutar om reservation till eller ianspråktagande från underhållsfonden.

Till föreningsstämmans förfogande står följande belopp i kronor:

Balanserat resultat enligt föregående årsstämma, kr	-2 035 427
Årets resultat, kr	-391 942
Summa till föreningsstämmans förfogande, kr	-2 427 369

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Reservation till underhållsfond, kr	-106 200
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	0
Balanseras i ny räkning, kr	-2 533 569

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	1 732 244	1 624 745
Övriga rörelseintäkter	Not 3	214 366	795 539
Summa Rörelseintäkter		1 946 610	2 420 284
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 4	-253 387	-326 051
Övriga externa kostnader	Not 5	-45 779	-67 808
Personalkostnader	Not 6	-45 808	-45 414
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		-1 025 945	-1 025 945
Summa Rörelsekostnader		-1 370 920	-1 465 218
Rörelseresultat		575 691	955 065
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 7	6 587	2 777
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 8	-974 220	-1 446 841
Summa Finansiella poster		-967 632	-1 444 064
Resultat efter finansiella poster		-391 942	-488 998
Resultat före skatt		-391 942	-488 998
Årets resultat		-391 942	-488 998



Balansräkning

2025-12-312024-12-31

Tillgångar

Anläggningstillgångar

<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	Not 9	74 740 706	75 766 651
<i>Summa Materiella anläggningstillgångar</i>		74 740 706	75 766 651
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 10	500	500
<i>Summa Finansiella anläggningstillgångar</i>		500	500
Summa Anläggningstillgångar		74 741 206	75 767 151

Omsättningstillgångar

<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Övriga kortfristiga fordringar	Not 11	462 081	300 878
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 12	28 160	28 226
<i>Summa Kortfristiga fordringar</i>		490 242	329 104
<i>Kortfristiga placeringar</i>			
Övriga kortfristiga placeringar	Not 13	200 000	200 000
<i>Summa Kortfristiga placeringar</i>		200 000	200 000
Summa Omsättningstillgångar		690 242	529 104
Summa Tillgångar		75 431 448	76 296 255

Balansräkning

2025-12-312024-12-31

Eget kapital och skulder

Eget kapital

<i>Bundet eget kapital</i>		
Medlemsinsatser	46 960 000	46 960 000
Fond för yttre underhåll	368 430	262 230
<i>Summa Bundet eget kapital</i>	47 328 430	47 222 230
<i>Ansamlad förlust</i>		
Balanserat resultat	-2 035 427	-1 440 229
Årets resultat	-391 942	-488 998
<i>Summa Ansamlad förlust</i>	-2 427 369	-1 929 227
Summa Eget kapital	44 901 061	45 293 003

Skulder

<i>Långfristiga skulder</i>		
Övriga långfristiga skulder till kreditinstitut	Not 1429 997 702	0
<i>Summa Långfristiga skulder</i>	29 997 702	0
<i>Kortfristiga skulder</i>		
Övriga kortfristiga skulder till kreditinstitut	360 000	30 726 820
Leverantörsskulder	3 661	3 514
Övriga kortfristiga skulder	Not 150	21 124
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 16169 024	251 795
<i>Summa Kortfristiga skulder</i>	532 685	31 003 253
Summa Skulder	30 530 387	31 003 253
Summa Eget kapital och skulder	75 431 448	76 296 255



Kassaflödesanalys

2025-01-01
2025-12-31

2024-01-01
2024-12-31

Kassaflöde från den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	575 691	159 526
<i>Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet</i>		
Avskrivningar	1 025 945	1 025 945
<i>Summa Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet</i>	1 025 945	1 025 945
Erhållen ränta	6 784	88 701
Erlagd ränta	-1 063 815	-694 701
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	544 605	579 472
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning (-) /minskning (+) av rörelsefordringar	4 853	-6 564
Ökning (+) /minskning (-) av rörelseskulder	-14 153	-215 787
<i>Summa Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>	-9 299	-222 352
Kassaflöde från den löpande verksamheten	535 306	357 120
Kassaflöde från investeringsverksamheten		
Förvärv/avyttring av finansiella anläggningstillgångar	0	-500
Summa Kassaflöde från investeringsverksamheten	0	-500
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		
Ökning (+) /minskning (-) av skuld till kreditinstitut	-369 118	-396 472
Summa Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-369 118	-396 472
Årets kassaflöde	166 188	-39 852
Likvida medel vid årets början	495 257	535 109
Likvida medel vid årets slut	661 444	495 257



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: 1,6%

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	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.

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.

Not 2	Nettoomsättning	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
	<i>Bruttoomsättning</i>		
	Årsavgifter bostäder	1 611 792	1 549 800
	Årsavgifter vatten	110 160	65 664
	Övriga primära intäkter	10 292	9 281
	<i>Summa Bruttoomsättning</i>	1 732 244	1 624 745
	<i>Summa Nettoomsättning</i>	1 732 244	1 624 745

I Årsavgiften ingår renhållning.

Not 3	Övriga rörelseintäkter	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
	<i>Övriga rörelseintäkter</i>		
	Ränteskillnadsersättning	214 366	795 539
	<i>Summa Övriga rörelseintäkter</i>	214 366	795 539

Avser Ränteskillnadsersättning från byggande bolag när räntan överstiger 1,9 %. Avtalet löpte fram till 2025-05-29.

Not 4	Driftskostnader	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
	<i>Driftskostnader</i>		
	Fastighetsskötsel och förvaltning	-53 566	-74 709
	Snö och halk-bekämpning	0	-15 400
	Reparationer	-1 108	-2 248
	El	-19 927	-20 376
	Vatten	-118 704	-133 230
	Sophämtning	-32 801	-53 613
	Fastighetsförsäkring	-27 281	-26 475
	<i>Summa Driftskostnader</i>	-253 387	-326 051

Not 5	Övriga externa kostnader	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
	<i>Övriga externa kostnader</i>		
	Förbrukningsinventarier och varuinköp	-1 711	-22 638
	Administrationskostnader	-9 745	-12 996
	Extern revision	-15 250	-13 950
	Medlemsavgifter	-9 528	-9 400
	Föreningsverksamhet	-6 666	-5 819
	Övriga förvaltningskostnader	-2 880	-3 005
	<i>Summa Övriga externa kostnader</i>	-45 779	-67 808
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	-33 800	-33 500
	Revisionsarvode	-600	-600
	Övriga arvoden	-600	-600
	Sociala avgifter	-10 808	-10 714
	<i>Summa Personalkostnader</i>	-45 808	-45 414
Not 7	Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
	<i>Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter</i>		
	Ränteintäkter avräkningskonto HSB	457	407
	Ränteintäkter placeringar	6 114	808
	Övriga ränteintäkter och liknande poster	16	1 562
	<i>Summa Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter</i>	6 587	2 777
Not 8	Räntekostnader och liknande resultatposter	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
	<i>Räntekostnader och liknande resultatposter</i>		
	Räntekostnader lån till kreditinstitut	-974 220	-1 437 193
	<i>Summa Räntekostnader och liknande resultatposter</i>	-974 220	-1 437 193

Not 9	Byggnader och mark	2025-12-31	2024-12-31
	<i>Ackumulerade anskaffningsvärden</i>		
	Ingående anskaffningsvärde byggnader	63 460 515	63 460 515
	Ingående anskaffningsvärde mark	15 127 485	15 127 485
	<i>Summa Ackumulerade anskaffningsvärden</i>	78 588 000	78 588 000
	<i>Ackumulerade avskrivningar</i>		
	Ingående avskrivningar	-2 821 349	-1 795 404
	Årets avskrivningar	-1 025 945	-1 025 945
	<i>Summa Ackumulerade avskrivningar</i>	-3 847 294	-2 821 349
	<i>Utgående redovisat värde</i>	74 740 706	75 766 651
	<i>Taxeringsvärde</i>	<i>2025-12-31</i>	<i>2024-12-31</i>
	Taxeringsvärde byggnad - bostäder	13 670 000	13 670 000
	Taxeringsvärde byggnad - lokaler	0	0
	Taxeringsvärde mark - bostäder	2 541 000	2 541 000
	Taxeringsvärde mark - lokaler	0	0
	<i>Summa</i>	16 211 000	16 211 000
	<i>Ställda säkerheter</i>	<i>2025-12-31</i>	<i>2024-12-31</i>
	Fastighetsintekning	31 718 000	31 718 000
	Varav i eget förvar	0	0
	<i>Ställda säkerheter</i>	31 718 000	31 718 000
Not 10	Andra långfristiga värdepappersinnehav	2025-12-31	2024-12-31
	<i>Andra långfristiga värdepappersinnehav</i>		
	Ingående värde andel i HSB	500	0
	Årets anskaffning	0	500
	<i>Summa Andra långfristiga värdepappersinnehav</i>	500	500
Not 11	Övriga kortfristiga fordringar	2025-12-31	2024-12-31
	<i>Övriga fordringar</i>		
	Avräkningskonto HSB	461 444	295 257
	Övriga fordringar	637	5 621
	<i>Summa Övriga fordringar</i>	462 081	300 878

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

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

Förutbetald försäkring	27 399	27 281
Upplupna ränteintäkter	611	808
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	150	137
<i>Summa Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</i>	28 160	28 226

Not 13	Övriga kortfristiga placeringar	2025-12-31	2024-12-31
--------	---------------------------------	------------	------------

Övriga kortfristiga placeringar

Placeringar HSB	200 000	200 000
<i>Summa Övriga kortfristiga placeringar</i>	200 000	200 000

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>
Swedbank AB	3,15%	2028-02-25	10 120 000	120 000
Swedbank AB	3,29%	2029-02-23	10 120 000	120 000
Swedbank AB	2,98%	2027-02-25	10 117 702	120 000
			30 357 702	360 000

Långfristig del	29 997 702
Nästa års amortering av långfristig skuld	360 000
Lån som ska konverteras inom ett år	0
Kortfristig del	360 000
Nästa års amorteringar av lång- och kortfristig skuld	360 000
Amorteringar inom 2-5 år beräknas uppgå till	1 440 000
Skulder med bindningstid på över 5 år uppgår om 5 år till	0
Genomsnittsräntan vid årets utgång	3,14%
Finns swap-avtal	Nej

Faktiska amorteringen under året för den totala skulden är 360 000 kr. Om 5 år beräknas skulden till kreditgivare uppgå till 28 557 702 kr. Eventuella lån för finansiering av kommande underhåll/reparationer är ej medräknade.

Not 15	Övriga kortfristiga skulder	2025-12-31	2024-12-31
--------	-----------------------------	------------	------------

Övriga skulder

Skatt och sociala avgifter arvoden	0	21 124
<i>Summa Övriga skulder</i>	0	21 124

Not 16	Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	2025-12-31	2024-12-31
	<i>Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</i>		
	Förutbetalda hyror och avgifter	143 466	137 243
	Upplupna räntekostnader	7 944	97 539
	Övriga upplupna kostnader	17 614	17 013
	<i>Summa Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</i>	169 024	251 795

Not 17 Eventualförpliktelser

Inga eventualförpliktelser.

Årsredovisningens innehåll har beslutats av styrelsen den 2026-03-02

Årsredovisningen har signerats av styrelsen med datum som framgår av dess signering och revisionsberättelse har, med datum som framgår av dess signering, lämnats beträffande denna årsredovisning.



REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i HSB Bostadsrättsförening Albatrossen i Häljarp, org.nr. 769639-7665

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Bostadsrättsförening Albatrossen i Häljarp för räkenskapsåret 2025.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 31 december 2025 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Revisorernas ansvar enligt denna sed beskrivs närmare i avsnitten Revisorn utsedd av HSB Riksförbunds ansvar och Den föreningsvalda revisorns ansvar.

Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Revisorn utsedd av HSB Riksförbund har fullgjort sitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

Styrelsens ansvar

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

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

Revisorn utsedd av HSB Riksförbunds ansvar

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

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

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

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

Den föreningsvalda revisorns ansvar

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

Rapport om andra krav enligt lagar, andra författningar samt stadgar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för HSB Bostadsrättsförening Albatrossen i Häljarp 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

Carl Fagergren
BoRevision i Sverige AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Moa Sjögren
Av föreningen vald revisor



Årsredovisning 2025

Årsredovisning för 2025 avseende HSB:s Brf Albatrossen i Häljarp signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

Christian Olofsson

Ordförande

E-signerade med BankID: 2026-03-03 kl. 21:54:31



Gabriel Sjögren

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-03-04 kl. 20:41:14



Michael Röiseth

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-03-03 kl. 22:09:40



Amanda Andersson

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-03-03 kl. 18:56:32



Sandra Lundkvist

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-03-04 kl. 08:31:10



Moa Sjögren

Revisor

E-signerade med BankID: 2026-03-04 kl. 20:47:26



Carl Fagergren

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2026-03-05 kl. 13:18:50



Revisionsberättelse 2025

Revisionsberättelsen för 2025 avseende HSB:s Brf Albatrossen i Häljarp signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

Moa Sjögren

Revisor

E-signerade med BankID: 2026-03-04 kl. 20:43:32



Carl Fagergren

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2026-03-05 kl. 13:18:20



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.