



Årsredovisning 2025

HSB Bostadsrättsförening
Marbäck i Svedala

MEDLEM I HSB



HSB – där möjligheterna bor



Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Styrelsen för HSB Bostadsrättsförening Marbäck i Svedala med säte i Svedala org.nr. 716406-8871 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 1979. Föreningens stadgar registrerades senast 2025-04-11.

Föreningen äger och förvaltar

Föreningen äger och förvaltar byggnaderna på fastigheten i Svedala kommun:

Fastighet	Förvärvsdatum	Nybyggnadsår byggnad
Svedala 29:3	1974-04-27	1983

Totalt 1 objekt

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Länsförsäkringar Skåne. 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
86	lägenheter (upplåtna med bostadsrätt)	8 740
1	lokaler (hyresrätt)	25
86	Garage	0
61	Parkeringsplatser	0
Totalt 234 objekt		8 765

Föreningens lägenheter fördelas på: 10 st 2 rok, 14 st 3 rok, 52 st 4 rok, 10 st 6 rok.

Styrelsens sammansättning

Namn	Roll	Fr.o.m.	T.o.m.
Per Svedensten	Ordförande	2018-05-31	
Fidel Vasquez Silva	Ledamot	2020-07-15	
Per Tomas Rosén	Ledamot	2016-05-20	
Eva-Lotta Mona Billgren	Ledamot	2015-05-25	
Eric Lindell	Ledamot	2024-06-12	
Roland Larsson	Suppleant	2023-06-08	
Anna Degerman	Suppleant	2024-06-12	2025-07-18
Emma Andersson	Suppleant	2024-06-12	

I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är: Per Svedensten, Fidel Vasquez, Eva-Lotta Billgren, Eric Lindell, Roland Larsson, Emma Andersson.

Styrelsen har under året hållit 12 protokollförda styrelsemöten.

Firman tecknas två i förening av Eva-Lotta Mona Billgren, Per Svedensten och Eric Lindell.

Revisorer har varit: Irene Hansson och Lena Nilsson valda av föreningen, samt en av HSB Riksförbund utsedd revisor hos Borevision AB.

Valberedning har varit: Benny Christian Andersson (sammankallande) och Sonny Karström, valda vid föreningsstämman.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2025-06-18. På stämman deltog 31 medlemmar varav 21 röstberättigade medlemmar. 0 fullmakter.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

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

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 2025-03-17.

Styrelsen har beslutat att höja årsavgiften med 3% from 1 april 2026.

Senaste åren har följande större åtgärder genomförts:

Installation av laddboxar för elbilsaddning i samtliga garage har slutförts och drifttagits

En garagelänga har renoverats på grund av marksättning

På en gavel har teglet omfogats

Byte och/eller ommålning av ett stort antal stolpar vid husens entréer

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

Föreningen utför kontinuerligt underhåll på fasad i enlighet med behov identifierat på styrelsen årliga områdessyn.

Under 2026 installeras nya ledningar för kall- och varmvatten i 84 av 86 lägenheter och 4 servicehus (2 lägenheter byggdes 2019 och omfattas därför inte av bytet).

Medlemsinformation

Under året har 4 bostadsrätter överlåtits och 0 upplåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 127 och under året har det tillkommit 10 och avgått 11 medlemmar.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 126.

Anledningen till att medlemsantalet överstiger antalet bostadsrätter i föreningen är att mer än en medlem kan bo i samma lägenhet. HSB Malmö innehar även ett medlemskap i föreningen. Dock skall noteras att vid stämman har en bostadsrätt en röst oavsett antalet innehavare.

Flerårsöversikt

	2025	2024	2023	2022	2021
Sparande, kr/kvm	276	283	301	296	302
Skuldsättning, kr/kvm	2 627	2 672	2 848	3 253	3 911
Skuldsättning bostadsrättsyta, kr/kvm	2 637	2 662	2 856	3 262	3 923
Räntekänslighet, %	3	3	3	4	5
Energikostnad, kr/kvm	275	237	194	182	176
Årsavgifter, kr/kvm	865	841	821	801	790
Årsavgifter/totala intäkter, %	98	99	98	99	99
Totala intäkter, kr/kvm	885	850	831	804	794
Nettoomsättning, tkr	7 711	7 382	7 191	7 026	6 923
Resultat efter finansiella poster, tkr	806	538	809	797	1 213
Soliditet, %	50	48	46	42	37

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.

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	4 650 440	0	0	4 650 440
Kapitaltillskott/extra insats, kr	0	0	0	0
Upplåtelseavgifter, kr	3 676 260	0	0	3 676 260
Uppskrivningsfond, kr	0	0	0	0
Underhållsfond, kr	3 580 218	0	334 450	3 914 668
S:a bundet eget kapital, kr	11 906 918	0	334 450	12 241 368
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat, kr	10 841 812	538 122	-334 450	11 045 489
Årets resultat, kr	538 122	-538 122	806 248	806 248
S:a ansamlad vinst/förlust, kr	11 379 934	0	471 798	11 851 737
S:a eget kapital, kr	23 286 852	0	806 248	24 093 105

* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 608 000 kr samt ianspråktagande skett med 273 550 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	11 379 933
Årets resultat, kr	806 248
Reservation till underhållsfond, kr	-608 000
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	273 550
Summa till föreningsstämmans förfogande, kr	11 851 731

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Styrelsens förslag gällande extra reservation till underhållsfond, kr	-0
Balanseras i ny räkning, kr	11 851 731

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	7 710 678	7 401 269
Övriga rörelseintäkter	Not 3	31 046	33 007
Summa Rörelseintäkter		7 741 724	7 434 276
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 4	-4 835 172	-4 776 282
Övriga externa kostnader	Not 5	-101 498	-118 153
Arvode och andra ersättningar	Not 6	-246 149	-229 498
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		-1 180 451	-1 172 987
Summa Rörelsekostnader		-6 363 270	-6 296 920
Rörelseresultat		1 378 454	1 137 356
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		26 846	4 918
Räntekostnader och liknande resultatposter		-599 046	-604 152
Summa Finansiella poster		-572 200	-599 234
Resultat efter finansiella poster		806 254	538 122
Resultat före skatt		806 254	538 122
Årets resultat		806 254	538 122

Balansräkning

2025-12-312024-12-31

Tillgångar

Anläggningstillgångar

<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	Not 7	41 906 126	43 086 577
Pågående nyanläggningar materiella anläggningstillgångar	Not 8	189 500	0
<i>Summa Materiella anläggningstillgångar</i>		42 095 626	43 086 577
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andra långfristiga värdepappersinnehav		500	500
<i>Summa Finansiella anläggningstillgångar</i>		500	500
Summa Anläggningstillgångar		42 096 126	43 087 077
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Övriga kortfristiga fordringar	Not 9	3 139 116	4 888 999
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 10	193 040	175 444
<i>Summa Kortfristiga fordringar</i>		3 332 155	5 064 443
<i>Kortfristiga placeringar</i>			
Övriga kortfristiga placeringar	Not 11	3 200 000	0
<i>Summa Kortfristiga placeringar</i>		3 200 000	0
Summa Omsättningstillgångar		6 532 155	5 064 443
Summa Tillgångar		48 628 281	48 151 520

Balansräkning

2025-12-312024-12-31

Eget kapital och skulder

Eget kapital

<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		8 326 700	8 326 700
Fond för yttre underhåll		3 914 668	3 580 218
<i>Summa Bundet eget kapital</i>		12 241 368	11 906 918
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		11 045 489	10 841 812
Årets resultat		806 248	538 122
<i>Summa Fritt eget kapital</i>		11 851 737	11 379 933
Summa Eget kapital		24 093 105	23 286 851

Skulder

<i>Kortfristiga skulder</i>			
Övriga kortfristiga skulder till kreditinstitut	Not 12	23 060 582	23 360 582
Leverantörsskulder		252 435	320 073
Skatteskulder		106 242	59 027
Övriga kortfristiga skulder	Not 13	35 514	0
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 14	1 080 404	1 124 987
<i>Summa Kortfristiga skulder</i>		24 535 176	24 864 669
Summa Skulder		24 535 176	24 864 669

Summa Eget kapital och skulder		48 628 281	48 151 520
---------------------------------------	--	-------------------	-------------------

Kassaflödesanalys

	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Kassaflöde från den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	1 378 454	1 137 356
<i>Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet</i>		
Avskrivningar	1 180 451	1 172 987
<i>Summa Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet</i>	1 180 451	1 172 987
Erhållen ränta	21 713	4 918
Erlagd ränta	-636 729	-625 662
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	1 943 889	1 689 598
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning (-) /minskning (+) av rörelsefordringar	-48 721	85 575
Ökning (+) /minskning (-) av rörelseskulder	456 484	-454 359
<i>Summa Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>	407 762	-368 784
Kassaflöde från den löpande verksamheten	2 351 651	1 320 815
Kassaflöde från investeringsverksamheten		
Förvärv/avyttring av materiella anläggningstillgångar	-189 500	1 206 281
Summa Kassaflöde från investeringsverksamheten	-189 500	1 206 281
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		
Ökning (+) /minskning (-) av skuld till kreditinstitut	-300 000	-1 600 000
Summa Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-300 000	-1 600 000
Årets kassaflöde	1 862 151	927 096
Likvida medel vid årets början	4 338 722	3 411 627
Likvida medel vid årets slut	6 200 874	4 338 722

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

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	44 095 451 kr
Förändring jämfört med föregående år	0 kr

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>Nettoomsättning</i>		
	Årsavgifter bostäder*	7 561 820	7 350 786
	Hyror lokaler	18 000	18 000
	El laddboxar	92 922	9 123
	Hyror övrigt	3 600	3 600
	Övriga primära intäkter	34 336	19 760
	<i>Summa Nettoomsättning</i>	7 710 678	7 401 269
	<i>Summa Nettoomsättning</i>	7 710 678	7 401 269

I årsavgifter ingår kostnad för vatten, värme, sophämtning och basutbud kabel-TV från Tele2 och bredband. El ingår för gemensamma utrymme.

Not 3	Övriga rörelseintäkter	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
	<i>Övriga rörelseintäkter</i>		
	Försäkringsersättningar	4 762	13 909
	Övriga sekundära intäkter	26 284	19 098
	<i>Summa Övriga rörelseintäkter</i>	31 046	33 007

Not 4	Driftskostnader	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
	<i>Driftskostnader</i>		
	Fastighetsskötsel och förvaltning	-370 529	-391 544
	Snö och halk-bekämpning	-76 806	-83 413
	Reparationer	-216 230	-177 538
	Planerat underhåll	-273 550	-295 030
	Försäkringsskador	-161 066	-479 806
	El	-285 736	-185 850
	Uppvärmning	-1 478 188	-1 285 638
	Vatten	-643 587	-599 695
	Sophämtning	-174 036	-192 345
	Fastighetsförsäkring	-141 470	-137 416
	Kabel-TV och bredband	-145 045	-144 890
	Fastighetsskatt och fastighetsavgift	-866 364	-800 742
	Övriga driftkostnader	-2 565	-2 375
	<i>Summa Driftskostnader</i>	-4 835 172	-4 776 282
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	-3 470	0
	Administrationskostnader	-28 485	-51 384
	Extern revision	-15 375	-14 000
	Konsultkostnader	0	-3 955
	Medlemsavgifter	-36 105	-36 105
	Föreningsverksamhet	-5 600	-8 695
	Övriga förvaltningskostnader	-12 463	-4 014
	<i>Summa Övriga externa kostnader</i>	-101 498	-118 153
Not 6	Arvode och andra ersättningar	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
	<i>Arvode och andra ersättningar</i>		
	Arvode styrelse	-154 940	-144 630
	Revisionsarvode	-6 000	-6 000
	Valberedning och Vice värd KvG	-30 080	-32 000
	Sociala avgifter	-55 129	-46 868
	<i>Summa Arvode och andra ersättningar</i>	-246 149	-229 498

Not 7	Byggnader och mark	2025-12-31	2024-12-31
	<i>Ackumulerade anskaffningsvärden</i>		
	Ingående anskaffningsvärde byggnader	63 975 310	62 961 683
	Ingående anskaffningsvärde mark	495 300	495 300
	Årets investeringar	0	1 013 627
	<i>Summa Ackumulerade anskaffningsvärden</i>	64 470 610	64 470 610
	<i>Ackumulerade avskrivningar</i>		
	Ingående avskrivningar	-21 384 033	-20 211 046
	Årets avskrivningar	-1 180 451	-1 172 987
	<i>Summa Ackumulerade avskrivningar</i>	-22 564 484	-21 384 033
	<i>Utgående redovisat värde</i>	41 906 126	43 086 577
	<i>Taxeringsvärde</i>	<i>2025-12-31</i>	<i>2024-12-31</i>
	Taxeringsvärde byggnad - bostäder	79 586 000	79 586 000
	Taxeringsvärde byggnad - lokaler	0	0
	Taxeringsvärde mark - bostäder	64 102 000	64 102 000
	Taxeringsvärde mark - lokaler	0	0
	<i>Summa</i>	143 688 000	143 688 000
	<i>Ställda säkerheter</i>	<i>2025-12-31</i>	<i>2024-12-31</i>
	Fastighetsinteckning	41 317 700	41 317 700
	Varav i eget förvar	-16 374 700	-16 374 700
	<i>Ställda säkerheter</i>	24 943 000	24 943 000
Not 8	Pågående nyanläggningar materiella anläggningstillgångar	2025-12-31	2024-12-31
	<i>Pågående nyanläggningar materiella anläggningstillgångar</i>		
	Ingående värde pågående nyanläggning	0	2 219 908
	Årets investeringar	189 500	0
	Omklassificering till byggnad	0	-2 219 908
	<i>Summa Pågående nyanläggningar materiella anläggningstillgångar</i>	189 500	0
Not 9	Övriga kortfristiga fordringar	2025-12-31	2024-12-31
	<i>Övriga fordringar</i>		
	Avräkningskonto HSB	3 000 874	4 338 722
	Övriga fordringar	138 242	550 277
	<i>Summa Övriga fordringar</i>	3 139 116	4 888 999

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

Upplupna ränteintäkter	5 133	0
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	187 906	175 444
<i>Summa Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</i>	193 040	175 444

Not 11 Övriga kortfristiga placeringar 2025-12-31 2024-12-31*Övriga kortfristiga placeringar*

Placeringar HSB	3 200 000	0
<i>Summa Övriga kortfristiga placeringar</i>	3 200 000	0

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>
Swedbank Hypotek AB	2,30%	2026-12-28	10 095 432	100 000
Swedbank Hypotek AB	2,52%	2026-02-28	12 965 150	100 000
			23 060 582	200 000

Nästa års amortering av långfristig skuld	0
Lån som ska konverteras inom ett år	23 060 582
Kortfristig del	23 060 582

Not 13 Övriga kortfristiga skulder 2025-12-31 2024-12-31*Övriga skulder*

Momsskuld	23 230	0
Källskatt	12 284	0
<i>Summa Övriga skulder</i>	35 514	0

Not 14 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter 2025-12-31 2024-12-31*Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter*

Förutbetalda hyror och avgifter	619 161	613 542
Upplupna räntekostnader	50 492	88 175
Övriga upplupna kostnader	410 751	423 270
<i>Summa Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</i>	1 080 404	1 124 987

Styrelsen har godkänt årsredovisningen den 24 april 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.

Per Svedensten
Ordförande

Fidel Vasquez Silva

Eric Lindell

Eva-Lotta Mona Billgren

Per Tomas Rosén

Vår revisionsberättelse har lämnats

Lena Nilsson
Av föreningen vald revisor

Irene Hansson
Av föreningen vald revisor

Thaha Osman
BoRevision
Av HSB riksförbund utsedd revisor

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i HSB Bostadsrättsförening Marbäck i Svedala, org.nr. 716406-8871

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Bostadsrättsförening Marbäck 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.

De föreningsvalda revisorernas ansvar

Vi har utfört en revision enligt bostadsrättslagen och tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar. Vårt 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 Marbäck 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.

Malmö

Digitalt signerad av

Thaha Osman
BoRevision i Sverige AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Lena Nilsson
Av föreningen vald revisor

Irene Hansson
Av föreningen vald revisor

Årsredovisning 2025

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

Per Svedensten

Ordförande

E-signerade med BankID: 2026-04-24 kl. 10:41:27



Fidel Vasquez Silva

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-04-24 kl. 12:39:09



Eric Lindell

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-04-24 kl. 12:54:52



Eva-Lotta Mona Billgren

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-04-24 kl. 10:49:38



Per Tomas Rosén

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-04-29 kl. 19:07:20



Lena Nilsson

Revisor

E-signerade med BankID: 2026-05-06 kl. 15:57:54



Irene Hansson

Revisor

E-signerade med BankID: 2026-05-04 kl. 11:45:11



Thaha Osman

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2026-05-06 kl. 16:18:49



Revisionsberättelse 2025

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

Lena Nilsson

Revisor

E-signerade med BankID: 2026-05-06 kl. 15:52:40



Irene Hansson

Revisor

E-signerade med BankID: 2026-05-04 kl. 12:00:31



Thaha Osman

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2026-05-06 kl. 16:18:37



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.