



Årsredovisning 2025

HSB Bostadsrättsförening
Väktaren i Svedala

MEDLEM I HSB



HSB – där möjligheterna bor



Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Styrelsen för HSB Bostadsrättsförening Väktaren i Svedala med säte i Svedala org.nr. 746001-0718 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 1970. Föreningens stadgar registrerades senast 2023-11-20.

Föreningen äger och förvaltar

Föreningen äger och förvaltar byggnaderna på fastigheten i Svedala kommun:

Fastighet	Förvärvsdatum	Nybyggnadsår byggnad
Svedala 58:1	1971-08-19	1971
Totalt 1 objekt		

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i LF Försäkringar. I försäkringen ingår ej 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
24	garageplatser ((var av en nyttjas av föreningen som förråd)	324
60	p-platser	0
108	lägenheter (upplåtna med bostadsrätt)	7 315
Totalt 192 objekt		7 639

Föreningens lägenheter fördelas på: 54 st 2 rok, 54 st 3 rok.

Styrelsens sammansättning

Namn	Roll	Fr.o.m.	T.o.m.
Ethel Ann-Christin Magnusson	Ordförande	2017-03-30	
Anders Ole Olsson	Ledamot	2016-06-20	
Annika Olsson	Ledamot	2024-06-25	
Ann-Charlott Gustafsson	Ledamot	2013-11-27	
Linda Jönsson	Ledamot	2023-06-19	
Emil Lindeberg	Ledamot	2025-06-17	
Anny Jolin	Ledamot	2023-06-19	2025-06-17

I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är: Emil Lindeberg och Ann-Christin Magnusson.

Styrelsen har under året hållit 12 protokollförda styrelsemöten.

Firman tecknas två i förening av Ethel Ann-Christin Magnusson, Annika Olsson, Ann-Charlott Gustafsson och Linda Jönsson.

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

Valberedning har varit: inga valda.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2025-06-04. På stämman deltog 23 röstberättigade medlemmar, ingen med fullmakt.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Årsavgiften förändrades fr.o.m. 2025-01-01 med +4%. En förändring av årsavgiften med +3% per 2026-01-01 är registrerad.

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

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

Senaste fastighetsbesiktning utfördes den 2025-12-31.

2025-01-01

Bytt lysrörsarmaturer till led med rörelsedetektor i källaren hus 1.

Nya plafonder i cykelrum i 5C och 7C.

Injusterat värme och bytt radiatorventiler i alla lägenheter.

Årlig besiktning av lekplatsen.

Beskurit äppelträd och träd utmed gångarna.

Klippt ner blåregn i pergolan inför inoljning.

Klippt bort grenar från 3 Lindar vid vändzonen.

7 nya papperskorgar utomhus.

1 ny piskställning.

1 grill och avlastningsbord på grillplatsen vid 7A.

Åtgärdat fel som upptäcktes vid injustering av radiatorerna.

Oljat in alla bord, bänkar, plank och pergola.

Årlig avloppspolning.

Besiktning av tak, skorsten och infästningar på balkongräcken.

Kärltvätt och rengöring av soprum.

Service av värmeväxlaren.
Löst ett av våra lån.
Ökat amortering på ett annat lån.
Spolat dagvattenledning utanför soprum.
Asbestsanerat i källaren inför byte av stamventiler.
Bytt vattenrör till en huvudledning i källaren i hus 1.
Årlig service av tvättmaskin, torktumlare och tvättskåp.
Årlig service av brandsäkerhetskontroll i källaren i hus 1.
Bytt 2 dörrstängare.
Nytt torkskåp i tvättstuga 6.
Extra besiktning av fasad och fönster efter renoveringen.
Justerat gångplattor som sjunkit.
Två dörrar till soprummet har bytts ut.

Sedan föreningen startade har följande större åtgärder genomförts:

Årtal	Åtgärd
2010	Byte av tak på alla fastigheter
2016-2017	Fasadrenovering, Byte Fogar på skorsten, gavlar och utbyggnaderna på husen
2020	Installation av fjärrvärme
2021-2022	Fogade om alla långsidor på husen samt byte av alla fönster och fönster dörrar
2024	13 st nya takfläktar
2024	Huv uppsatt på skorstenen
2024	Målat om garagen
2024	Byte av två dörrar till soprummet
2024	Ny grill på uteplatsen
2024	Rengjort samt målat linjerna på parkeringen
2024	Byte av Hygrotork
2025	Årlig avloppsrensning
2025	Träplank målning samt sittmöbler målning
2025	Elinstallation i källaren (Byte av lysrör)

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

Årtal	Åtgärd
2026	Byte av ventiler på stammarna
2026	Foga om delar av skorstenen på hus 1
2026	Ombyggnation av soprum/miljörum
2026	Fortsatt utredning av IMD
2026	Lagning av betongtrappor
2026	Anlägga ny sitt- och grillplats utanför 5A
2026	Årlig avloppsrensning
2027	Byte av träplank
2027	Entrédörrar målning utsida samt ståldörrar målning in- och utsida
2027	Byte av 5 tvättmaskiner och 1 torktumlare, samt en hygrotork
2027	Byte av mangel och stenmangel
2027	Byte av torklinor
2027	Årlig avloppsrensning
2027	Yttertak, tak detaljer samt byte av takpapp och armerad asfalt
2028	Byte av 1 torkskåp 3 hygrotork och byte av torklinor
2028	Byte av vip-portar
2028	Årlig avloppsrensning
2029	Byte cylinder samt låskista skal-lås
2029	Årlig avloppsrensning
2029	Rensning av ventilationskanaler
2029	OVK-besiktning
2029	Byte av aluminiumdörrar utvändigt
2029	Byte cylinder samt låskista invändigt
2030	Målning av plank
2030	Byte av träbänkar och bord
2030	Målning av träbänkar och bord
2030	Byte pergola
2030	Årlig avloppsrensning
2030	Byte av entrépartierna i trä

Medlemsinformation

Under året har 13 bostadsrätter överlåtits och 0 upplåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 123 och under året har det tillkommit 12 och avgått 14 medlemmar.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 121.

Flerårsöversikt

	2025	2024	2023	2022	2021
Sparande, kr/kvm	162	179	173	186	213
Skuldsättning, kr/kvm	2 341	2 467	2 531	2 595	1 867
Skuldsättning bostadsrättsyta, kr/kvm	2 445	2 577	2 643	2 710	1 940
Räntekänslighet, %	3	3	3	4	3
Energikostnad, kr/kvm	306	282	237	216	226
Årsavgifter, kr/kvm	830	798	775	749	736
Årsavgifter/totala intäkter, %	95	95	94	96	96
Totala intäkter, kr/kvm	833	803	786	744	731
Nettoomsättning, tkr	6 330	6 059	5 824	5 632	5 537
Resultat efter finansiella poster, tkr	-391	55	-668	954	1 163
Soliditet, %	38	38	37	38	40

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. I årsavgiften ingår värme och vatten.

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 i första hand på att kostnaden för periodiskt underhåll uppgick till 960 575 kr, vilket var betydligt högre än planerat. Se not 4.

Föreningens kassaflöde från den löpande verksamheten är positivt och uppgår till 483 771 kr. Föreningens sparande till framtida underhåll uppgår till 162 kr/m².

För att möta föreningens framtida ekonomiska åtaganden samt öka sparandet har styrelsen beslutat att höja årsavgifterna med 3 % från januari 2026.

Styrelsen anser att årets förlust inte påverkar föreningens möjlighet att finansiera sina framtida ekonomiska åtaganden.

Förändringar i eget kapital

	Belopp vid årets ingång	Disposition av föregående års resultat enligt stämman beslut	Förändring under året*	Belopp vid årets utgång
Bundet eget kapital				
Inbetalade insatser, kr	766 000	0	0	766 000
Kapitaltillskott/extra insats, kr	0	0	0	0
Upplåtelseavgifter, kr	0	0	0	0
Uppskrivningsfond, kr	0	0	0	0
Underhållsfond, kr	4 964 044	0	-679 575	4 284 469
S:a bundet eget kapital, kr	5 730 044	0	-679 575	5 050 469
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat, kr	6 443 489	54 615	679 575	7 177 679
Årets resultat, kr	54 615	-54 615	-390 731	-390 731
S:a ansamlad vinst/förlust, kr	6 498 104	0	288 844	6 786 948
S:a eget kapital, kr	12 228 148	0	-390 731	11 837 417

* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 281 000 kr samt ianspråktagande skett med 960 575 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	6 498 104
Årets resultat, kr	-390 731
Reservation till underhållsfond, kr	-281 000
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	960 575
Summa till föreningsstämmans förfogande, kr	6 786 948

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Styrelsens förslag gällande extra reservation till underhållsfond, kr	-0
Balanseras i ny räkning, kr	6 786 948

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	6 330 095	6 090 219
Övriga intäkter	Not 3	31 253	45 428
Summa Rörelseintäkter		6 361 348	6 135 647
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 4	-5 015 790	-4 409 929
Övriga externa kostnader	Not 5	-206 775	-140 945
Personalkostnader	Not 6	-393 515	-413 964
Avskrivningar		-682 055	-682 055
Summa Rörelsekostnader		-6 298 135	-5 646 892
Rörelseresultat		63 213	488 755
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		31 613	54 483
Räntekostnader och liknande resultatposter		-485 557	-488 623
Summa Finansiella poster		-453 944	-434 140
Resultat efter finansiella poster		-390 731	54 615
Resultat före skatt		-390 731	54 615
Årets resultat		-390 731	54 615

Balansräkning

2025-12-312024-12-31

Tillgångar

Anläggningstillgångar

<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	Not 7	27 039 456	27 721 510
Pågående nyanläggningar materiella anläggningstillgångar	Not 8	40 450	0
<i>Summa Materiella anläggningstillgångar</i>		27 079 906	27 721 510
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 9	991	991
<i>Summa Finansiella anläggningstillgångar</i>		991	991
Summa Anläggningstillgångar		27 080 897	27 722 501

Omsättningstillgångar

<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		1 470	4 996
Avräkningskonto hos HSB Malmö och skattekonto	Not 10	2 346 640	2 864 015
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 11	189 619	172 679
<i>Summa Kortfristiga fordringar</i>		2 537 729	3 041 690
<i>Kortfristiga placeringar</i>			
Övriga kortfristiga placeringar		1 500 000	1 500 000
<i>Summa Kortfristiga placeringar</i>		1 500 000	1 500 000
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		1 727	4 427
<i>Summa Kassa och bank</i>		1 727	4 427
Summa Omsättningstillgångar		4 039 456	4 546 117
Summa Tillgångar		31 120 353	32 268 618

Balansräkning

2025-12-312024-12-31

Eget kapital och skulder

Eget kapital

<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		766 000	766 000
Fond för yttre underhåll	Not 12	4 284 469	4 964 044
<i>Summa Bundet eget kapital</i>		5 050 469	5 730 044
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		7 177 679	6 443 489
Årets resultat		-390 731	54 615
<i>Summa Fritt eget kapital</i>		6 786 948	6 498 104
Summa Eget kapital		11 837 417	12 228 148

Skulder

<i>Långfristiga skulder</i>			
Långfristiga skulder till kreditinstitut	Not 13	10 950 500	12 683 962
<i>Summa Långfristiga skulder</i>		10 950 500	12 683 962
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Övriga kortfristiga skulder till kreditinstitut		6 933 462	6 164 879
Leverantörsskulder		338 791	224 960
Skatteskulder		37 004	18 677
Övriga kortfristiga skulder	Not 14	22 745	22 614
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 15	1 000 434	925 379
<i>Summa Kortfristiga skulder</i>		8 332 436	7 356 509
Summa Skulder		19 282 936	20 040 470
Summa Eget kapital och skulder		31 120 353	32 268 618

Kassaflödesanalys

2025-01-01
2025-12-31

2024-01-01
2024-12-31

Kassaflöde från den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	63 213	488 755
<i>Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet</i>		
Avskrivningar	682 055	682 055
<i>Summa Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet</i>	682 055	682 055
Erhållen ränta	30 476	54 620
Erlagd ränta	-481 323	-493 495
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	294 421	731 935
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning (-) /minskning (+) av rörelsefordringar	-13 760	-7 780
Ökning (+) /minskning (-) av rörelseskulder	203 110	-72 111
<i>Summa Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>	189 351	-79 891
Kassaflöde från den löpande verksamheten	483 771	652 044
Kassaflöde från investeringsverksamheten		
Förvärv/avyttring av materiella anläggningstillgångar	-40 450	0
Summa Kassaflöde från investeringsverksamheten	-40 450	0
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		
Ökning (+) /minskning (-) av skuld till kreditinstitut	-964 879	-488 000
Summa Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-964 879	-488 000
Årets kassaflöde	-521 558	164 044
Likvida medel vid årets början	4 240 910	4 076 866
Likvida medel vid årets slut	3 719 352	4 240 910

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 5386077kr
Förändring jämfört med föregående år 0kr

Kassaflödesanalys

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

Not 2	Nettoomsättning	2025-01-01	2024-01-01
		2025-12-31	2024-12-31
	<i>Bruttoomsättning</i>		
	Årsavgifter bostäder	6 074 664	5 841 000
	Hyror lokaler	2 850	2 350
	Hyror garage och parkeringsplatser	221 940	222 620
	Hyror övrigt	800	1 250
	Övriga primära intäkter	38 784	30 734
	<i>Summa Bruttoomsättning</i>	6 339 038	6 097 954
	Avgiftsbortfall	-3 403	0
	Hysesbortfall	-5 540	-7 735
	<i>Summa</i>	-8 943	-7 735
	<i>Summa Nettoomsättning</i>	6 330 095	6 090 219

I årsavgiften ingår värme och vatten.

Not 3	Övriga intäkter	2025-01-01	2024-01-01
		2025-12-31	2024-12-31
	<i>Övriga intäkter</i>		
	Försäkringsersättningar	16 592	9 225
	Övriga sekundära intäkter	14 661	36 203
	<i>Summa Övriga intäkter</i>	31 253	45 428

Not 4	Driftskostnader	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
	<i>Driftskostnader</i>		
	Fastighetsskötsel och förvaltning	-722 547	-633 119
	Snö och halk-bekämpning	-47 988	-35 864
	Reparationer	-249 097	-180 232
	Planerat underhåll	-960 575	-663 141
	Försäkringsskador	-22 256	-52 536
	El	-265 480	-282 289
	Uppvärmning	-1 463 621	-1 277 161
	Vatten	-605 042	-591 540
	Sophämtning	-110 824	-121 962
	Fastighetsförsäkring	-133 425	-129 595
	Kabel-TV och bredband	-221 175	-221 256
	Fastighetsskatt och fastighetsavgift	-205 512	-183 850
	Övriga driftkostnader	-8 250	-37 384
	<i>Summa Driftskostnader</i>	-5 015 790	-4 409 929
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	-46 930	0
	Administrationskostnader	-77 950	-52 881
	Extern revision	-15 475	-17 075
	Konsultkostnader	0	-5 750
	Medlemsavgifter	-45 235	-45 235
	Föreningsverksamhet	-1 500	-1 714
	Övriga förvaltningskostnader	-19 685	-18 291
	<i>Summa Övriga externa kostnader</i>	-206 775	-140 945
Not 6	Personalkostnader	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
	<i>Personalkostnader</i>		
	Arvode styrelse	-161 818	-173 873
	Revisionsarvode	-5 200	-5 100
	Övriga arvoden	-12 813	-16 000
	Löner och övriga ersättningar	-128 570	-131 040
	Sociala avgifter	-85 114	-87 950
	<i>Summa Personalkostnader</i>	-393 515	-413 964

Not 7	Byggnader och mark	2025-12-31	2024-12-31
	<i>Ackumulerade anskaffningsvärden</i>		
	Ingående anskaffningsvärde byggnader	39 570 789	39 570 789
	Ingående anskaffningsvärde mark	460 300	460 300
	<i>Summa Ackumulerade anskaffningsvärden</i>	40 031 089	40 031 089
	<i>Ackumulerade avskrivningar</i>		
	Ingående avskrivningar	-12 309 579	-11 627 524
	Årets avskrivningar	-682 055	-682 055
	<i>Summa Ackumulerade avskrivningar</i>	-12 991 633	-12 309 579
	<i>Utgående redovisat värde</i>	27 039 456	27 721 510
	<i>Taxeringsvärde</i>	<i>2025-12-31</i>	<i>2024-12-31</i>
	Taxeringsvärde byggnad - bostäder	69 000 000	63 000 000
	Taxeringsvärde byggnad - lokaler	1 427 000	354 000
	Taxeringsvärde mark - bostäder	20 000 000	21 800 000
	Taxeringsvärde mark - lokaler	505 000	427 000
	<i>Summa</i>	90 932 000	85 581 000
	<i>Ställda säkerheter</i>	<i>2025-12-31</i>	<i>2024-12-31</i>
	Fastighetsinteckning	20 260 000	20 260 000
	Varav i eget förvar	0	0
	<i>Ställda säkerheter</i>	20 260 000	20 260 000
Not 8	Pågående nyanläggningar materiella anläggningstillgångar	2025-12-31	2024-12-31
	<i>Pågående nyanläggningar materiella anläggningstillgångar</i>		
	Pågående relining	40 450	0
	<i>Summa Pågående nyanläggningar materiella anläggningstillgångar</i>	40 450	0
Not 9	Andra långfristiga värdepappersinnehav	2025-12-31	2024-12-31
	<i>Andra långfristiga värdepappersinnehav</i>		
	Ingående värde andel i HSB	500	500
	Ingående värde andra långfristiga värdepappersinnehav	491	491
	<i>Summa Andra långfristiga värdepappersinnehav</i>	991	991

Not 10	Avräkningskonto hos HSB Malmö och skattekonto	2025-12-31	2024-12-31
--------	--	-------------------	-------------------

Avräkningskonto hos HSB Malmö och skattekonto

Avräkningskonto HSB	2 217 625	2 736 483
Skattekonto	129 015	127 532
<i>Summa Avräkningskonto hos HSB Malmö och skattekonto</i>	2 346 640	2 864 015

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

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

Upplupna ränteintäkter	3 500	2 363
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	186 119	170 316
<i>Summa Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</i>	189 619	172 679

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

Fond för yttre underhåll

Fond för yttre underhåll	4 284 469	4 964 044
<i>Summa Fond för yttre underhåll</i>	4 284 469	4 964 044

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>
Swedbank Hypotek AB	1,95%	2029-02-23	5 250 000	200 000
Swedbank Hypotek AB	3,09%	2029-11-23	5 200 000	212 000
Swedbank Hypotek AB	4,65%	2027-09-24	962 500	50 000
Swedbank Hypotek AB	3,74%	2026-06-17	6 471 462	26 000
			17 883 962	488 000

Långfristig del	10 950 500
Nästa års amortering av långfristig skuld	462 000
Lån som ska konverteras inom ett år	6 471 462
Kortfristig del	6 933 462
Nästa års amorteringar av lång- och kortfristig skuld	488 000
Amorteringar inom 2-5 år beräknas uppgå till	1 952 000
Skulder med bindningstid på över 5 år uppgår om 5 år till	0
Genomsnittsräntan vid årets utgång	3,07%
Finns swap-avtal	Nej

Om 5 år beräknas skulden uppgå till 15 443 962kr.

Not 14	Övriga kortfristiga skulder	2025-12-31	2024-12-31
	<i>Övriga skulder</i>		
	Depositioner	10 350	10 350
	Källskatt	12 395	12 264
	<i>Summa Övriga skulder</i>	22 745	22 614
Not 15	Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	2025-12-31	2024-12-31
	<i>Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</i>		
	Förutbetalda hyror och avgifter	550 447	530 273
	Upplupna räntekostnader	26 503	22 269
	Upplupna kostnader- el, värme, vatten, m.m.	423 484	372 837
	<i>Summa Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</i>	1 000 434	925 379

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.
Styrelsen godkände årsredovisningens innehåll den 2026-05-11

Ann-Christin Magnusson
Ordförande

Linda Jönsson

Emil Lindeberg

Ann-Charlott Gustafsson

Anders Ole Olsson

Annika Olsson

Vår revisionsberättelse har lämnats

Anna Holmberg
Av föreningen vald revisor

Alexandra Ong
BoRevision
Av HSB riksförbund utsedd revisor

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i HSB Bostadsrättsförening Våktaren i Svedala, org.nr. 746001-0718

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Bostadsrättsförening Våktaren 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 Våktaren 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

Alexandra Ong
BoRevision i Sverige AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Anna Holmberg
Av föreningen vald revisor

Årsredovisning 2025

Årsredovisning för 2025 avseende HSB Bostadsrättsförening Våktaren i Svedala signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive. **Dokument-id: 09222115557577761896**

Ethel Ann-Chris Magnusson

Ordförande

E-signerade med BankID: 2026-05-11 kl. 19:54:45



Linda Jönsson

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-05-11 kl. 19:43:58



Emil Lindeberg

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-05-11 kl. 18:47:24



Ann-Charlott Gustafsson

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-05-11 kl. 18:57:36



Anders Ole Olsson

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-05-11 kl. 12:52:43



Annika Olsson

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-05-11 kl. 13:39:06



Anna Holmberg

Revisor

E-signerade med BankID: 2026-05-11 kl. 20:00:49



Alexandra Ong

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2026-05-12 kl. 19:25:34



Revisionsberättelse 2025

Revisionsberättelsen för 2025 avseende HSB Bostadsrättsförening Våktaren i Svedala signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive. **Dokument-id: 09222115557577826426**

Anna Holmberg

Revisor

E-signerade med BankID: 2026-05-11 kl. 19:59:36



Alexandra Ong

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2026-05-12 kl. 19:25:14



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.