



ÅRSREDOVISNING 2025

HSB brf Änghög i Trelleborg

MEDLEM I HSB



HSB – där möjligheterna bor



Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Styrelsen för HSB Bostadsrättsförening Änghög i Trelleborg med säte i Trelleborg org.nr. 716438-5903 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2025

Allmänt om verksamheten

Föreningen är ett privatbostadsföretag (äkt 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 1988. Föreningens stadgar registrerades senast 2019-04-23.

Föreningen äger och förvaltar

Föreningen äger och förvaltar byggnaderna på fastigheterna i Trelleborg kommun:

Fastighet	Förvärvsdatum	Nybyggnadsår byggnad
Handelsträdgården 4	1990-11-09	1989
Lerkrukan 5	1990-11-09	1989

Totalt 2 objekt

Fastigheterna är fullvärdesförsäkrade i Länsförsäkringar. 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
51	lägenheter (upplåtna med bostadsrätt)	4 810
Totalt 51 objekt		4 810

Föreningens lägenheter fördelas på: 10 st 2 rok, 19 st 3 rok, 14 st 4 rok, 8 st 5 rok.

Styrelsens sammansättning

Namn	Roll	Fr.o.m.	T.o.m.
Kaj Persson	Ordförande	2019-07-10	
Mona Persson	Ledamot	2018-06-13	
Ann-Kristin Billenqvist	Ledamot	2025-12-03	
Ann-Kristin Billenqvist	Suppleant	2018-06-13	2025-12-03
Alf Arnshed	Ledamot	2021-07-01	
Lennart Eckerholm	Ledamot	2016-06-20	
Viktor Ekberg	Ledamot	2023-07-02	2025-12-03
Lars Inge Rydgren	Suppleant	2023-07-02	
Helena Özkan	Suppleant	2025-12-03	

I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är: ledamöterna Alf Arnshed och Mona Persson samt suppleanterna Lars Inge Rydgren och Helena Özkan.

Styrelsen har under året hållit 10 protokollförda styrelsemöten.

Firman tecknas två i förening av Mona Persson, Kaj Persson, Alf Arnshed och Viktor Ekberg.

Revisorer har varit: Morgan Mårtensson och Cassandra Evald valda av föreningen, samt en av HSB Riksförbund utsedd revisor hos Borevision AB.

Valberedning har varit: Börje Persson (sammankallande) och Helena Özkan, valda vid föreningsstämman.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2025-06-17. På stämman deltog 20 röstberättigade medlemmar.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

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

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 stadgeenliga fastighetsbesiktning utfördes i enlighet med föreningens underhållsplan den 2025-10-29.

Sotning och brandskyddskontroll gaspannor.
Service gaspannor enligt avtal med Gaseres.
Byte av träpanel och målning av miljöhusen.
7 överlåtelse

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

Byte av köksfläkt
Sotning och brandskyddskontroll gaspannor.
Service gaspannor enligt avtal med Gaseres.
Byte av träpanel och målning av förråd.

Byte av köksfläkt
Fixa våra förråd.

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

Årtal	Åtgärd
2026	underhålla lägenheter och följa underhållsplan.

Medlemsinformation

Under året har 7 bostadsrätter överlåtits och 0 upplåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 73 och under året har det tillkommit 9 och avgått 9 medlemmar.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 73.

Flerårsöversikt

	2025	2024	2023	2022	2021
Sparande, kr/kvm	275	241	298	265	251
Skuldsättning, kr/kvm	5 905	6 013	6 112	6 222	6 332
Skuldsättning bostadsrättsyta, kr/kvm	5 905	6 013	6 112	6 222	6 332
Räntekänslighet, %	8	8	9	9	9
Energikostnad, kr/kvm	42	56	32	36	33
Årsavgifter, kr/kvm	733	712	694	684	671
Årsavgifter/totala intäkter, %	100	99	98	99	99
Totala intäkter, kr/kvm	742	719	706	684	679
Nettoomsättning, tkr	3 543	3 424	3 340	3 291	3 226
Resultat efter finansiella poster, tkr	296	278	640	186	227
Soliditet, %	19	18	19	15	15

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	3 840 000	0	0	3 840 000
Kapitaltillskott/extra insats, kr	0	0	0	0
Upplåtelseavgifter, kr	0	0	0	0
Uppskrivningsfond, kr	0	0	0	0
Underhållsfond, kr	1 494 508	0	-38 395	1 456 113
S:a bundet eget kapital, kr	5 334 508	0	-38 395	5 296 113
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat, kr	827 497	277 710	38 395	1 143 602
Årets resultat, kr	277 710	-277 710	296 046	296 046
S:a ansamlad vinst/förlust, kr	1 105 207	0	334 441	1 439 648
S:a eget kapital, kr	6 439 715	0	296 046	6 735 761

* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 104 000 kr samt ianspråktagande skett med 142 395 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	1 105 207
Årets resultat, kr	296 046
Reservation till underhållsfond, kr	-104 000
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	142 395
Summa till föreningsstämmans förfogande, kr	1 439 648

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Styrelsens förslag gällande extra reservation till underhållsfond, kr	-0
Balanseras i ny räkning, kr	1 439 648

Ytterligare upplysningar gällande föreningens resultat och ekonomiska ställning finns i efterföljande resultat- och balansräkning med tillhörande noter

Resultaträkning		2025-01-01	2024-01-01
		2025-12-31	2024-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	Not 2	3 543 114	3 427 877
Övriga rörelseintäkter	Not 3	30 000	32 075
Summa Rörelseintäkter		3 573 114	3 459 952
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 4	-1 778 890	-1 701 517
Övriga externa kostnader	Not 5	-83 475	-90 068
Personalkostnader	Not 6	-99 949	-123 299
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	Not 7	-820 139	-811 206
Summa Rörelsekostnader		-2 782 454	-2 726 090
Rörelseresultat		790 660	733 861
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		31 933	63 894
Räntekostnader och liknande resultatposter		-526 547	-520 046
Summa Finansiella poster		-494 613	-456 152
Resultat efter finansiella poster		296 046	277 710
Resultat före skatt		296 046	277 710
Årets resultat		296 046	277 710

Balansräkning

2025-12-312024-12-31

Tillgångar

Anläggningstillgångar

<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	Not 8	31 959 460	31 439 599
Pågående nyanläggningar materiella anläggningstillgångar	Not 9	0	125 000
<i>Summa Materiella anläggningstillgångar</i>		31 959 460	31 564 599
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 10	500	500
<i>Summa Finansiella anläggningstillgångar</i>		500	500
Summa Anläggningstillgångar		31 959 960	31 565 099

Omsättningstillgångar

<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		4 773	0
Övriga kortfristiga fordringar	Not 11	2 005 800	2 598 053
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 12	96 491	118 011
<i>Summa Kortfristiga fordringar</i>		2 107 065	2 716 064
<i>Kortfristiga placeringar</i>			
Övriga kortfristiga placeringar	Not 13	1 000 000	1 000 000
<i>Summa Kortfristiga placeringar</i>		1 000 000	1 000 000
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		831 307	827 231
<i>Summa Kassa och bank</i>		831 307	827 231
Summa Omsättningstillgångar		3 938 372	4 543 295
Summa Tillgångar		35 898 332	36 108 393

Balansräkning

2025-12-31 2024-12-31

Eget kapital och skulder

Eget kapital

Bundet eget kapital

Medlemsinsatser	3 840 000	3 840 000
Fond för yttre underhåll	1 456 113	1 494 508
Summa Bundet eget kapital	5 296 113	5 334 508

Fritt eget kapital

Balanserat resultat	1 143 602	827 497
Årets resultat	296 046	277 710
Summa Fritt eget kapital	1 439 648	1 105 207

Summa Eget kapital

6 735 761 6 439 715

Skulder

Långfristiga skulder

Övriga långfristiga skulder till kreditinstitut	Not 14	16 989 792	28 924 792
Summa Långfristiga skulder		16 989 792	28 924 792

Kortfristiga skulder

Övriga kortfristiga skulder till kreditinstitut		11 405 000	0
Leverantörsskulder	Not 15	76 256	111 581
Skatteskulder		103 722	57 336
Övriga kortfristiga skulder	Not 16	116 896	102 142
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 17	470 905	472 828
Summa Kortfristiga skulder		12 172 779	743 887

Summa Skulder

29 162 571 29 668 679

Summa Eget kapital och skulder

35 898 332 36 108 393

Kassaflödesanalys

2025-01-01

2024-01-01

2025-12-31

2024-12-31

Kassaflöde från den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	790 660	733 861
<i>Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet</i>		
Avskrivningar	820 139	811 206
<i>Summa Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet</i>	820 139	811 206
Erhållen ränta	56 765	56 355
Erlagd ränta	-561 663	-479 476
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	1 105 901	1 121 946
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning (-) /minskning (+) av rörelsefordringar	-58 004	-9 609
Ökning (+) /minskning (-) av rörelseskulder	59 009	-17 999
<i>Summa Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>	1 004	-27 607
Kassaflöde från den löpande verksamheten	1 106 905	1 094 339
Kassaflöde från investeringsverksamheten		
Förvärv/avyttring av materiella anläggningstillgångar	-1 215 000	-125 000
Summa Kassaflöde från investeringsverksamheten	-1 215 000	-125 000
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		
Ökning (+) /minskning (-) av skuld till kreditinstitut	-530 000	-472 500
Summa Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-530 000	-472 500
Årets kassaflöde	-638 095	496 839
Likvida medel vid årets början	4 346 298	3 849 459
Likvida medel vid årets slut	3 708 203	4 346 298

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 27 529 186 kronor
Förändring jämfört med föregående år 0 kronor

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 andelstalsfördelad	3 526 356	3 423 780
	Hyrer förbrukningsbaserad	429	0
	Övriga primära intäkter	16 329	4 097
	<i>Summa Bruttoomsättning</i>	3 543 114	3 427 877
	<i>Summa Nettoomsättning</i>	3 543 114	3 427 877
Not 3	Övriga rörelseintäkter	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
	<i>Övriga rörelseintäkter</i>		
	Övriga sekundära intäkter	30 000	32 075
	<i>Summa Övriga rörelseintäkter</i>	30 000	32 075
Not 4	Driftskostnader	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
	<i>Driftskostnader</i>		
	Fastighetsskötsel och förvaltning	-265 144	-260 060
	Reparationer	-195 092	-344 111
	Planerat underhåll	-142 395	0
	Försäkringsskador	-65 630	-68 895
	El	-11 450	-34 482
	Uppvärmning	-1 326	0
	Vatten	-241 437	-236 171
	Sophämtning	-157 011	-142 893
	Fastighetsförsäkring	-79 847	-77 560
	Kabel-TV och bredband	-114 078	-113 193
	Fastighetsskatt och fastighetsavgift	-505 482	-424 152
	<i>Summa Driftskostnader</i>	-1 778 890	-1 701 517

Not 5	Övriga externa kostnader	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
	<i>Övriga externa kostnader</i>		
	Administrationskostnader	-13 270	-29 178
	Extern revision	-13 750	-15 250
	Medlemsavgifter	-21 580	-21 580
	Föreningsverksamhet	-3 950	-3 285
	Övriga förvaltningskostnader	-30 925	-20 775
	<i>Summa Övriga externa kostnader</i>	-83 475	-90 068
Not 6	Personalkostnader	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
	<i>Personalkostnader</i>		
	Arvode styrelse	-75 000	-75 000
	Revisionsarvode	0	-7 000
	Övriga arvoden	-6 000	-15 365
	Sociala avgifter	-18 949	-25 934
	<i>Summa Personalkostnader</i>	-99 949	-123 299
Not 7	Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
	<i>Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar</i>		
	Avskrivningar på byggnader	-820 139	-811 206
	<i>Summa Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar</i>	-820 139	-811 206

Not 8	Byggnader och mark	2025-12-31	2024-12-31
	<i>Ackumulerade anskaffningsvärden</i>		
	Ingående anskaffningsvärde byggnader	49 660 386	49 660 386
	Ingående anskaffningsvärde mark	2 635 280	2 635 280
	Ingående anskaffningsvärde markanläggningar	631 367	631 367
	Årets investeringar	1 340 000	0
	<i>Summa Ackumulerade anskaffningsvärden</i>	54 267 033	52 927 033
	<i>Ackumulerade avskrivningar</i>		
	Ingående avskrivningar	-21 487 434	-20 676 228
	Årets avskrivningar	-820 139	-811 206
	<i>Summa Ackumulerade avskrivningar</i>	-22 307 573	-21 487 434
	<i>Utgående redovisat värde</i>	31 959 460	31 439 599
	<i>Taxeringsvärde</i>	<i>2025-12-31</i>	<i>2024-12-31</i>
	Taxeringsvärde byggnad - bostäder	40 067 000	40 067 000
	Taxeringsvärde byggnad - lokaler	0	0
	Taxeringsvärde mark - bostäder	31 285 000	31 285 000
	Taxeringsvärde mark - lokaler	0	0
	<i>Summa</i>	71 352 000	71 352 000
	<i>Ställda säkerheter</i>	<i>2025-12-31</i>	<i>2024-12-31</i>
	Fastighetsinteckning	44 720 000	44 720 000
	Varav i eget förvar	0	0
	<i>Ställda säkerheter</i>	44 720 000	44 720 000
Not 9	Pågående nyanläggningar materiella anläggningstillgångar	2025-12-31	2024-12-31
	<i>Pågående nyanläggningar materiella anläggningstillgångar</i>		
	Ingående värde pågående nyanläggning	125 000	0
	Årets investeringar	1 215 000	125 000
	Omklassificering till byggnad	-1 340 000	0
	<i>Summa Pågående nyanläggningar materiella anläggningstillgångar</i>	0	125 000
	Årets omklassificering till till byggnad avser inplåtning av gavlar.		
Not 10	Andra långfristiga värdepappersinnehav	2025-12-31	2024-12-31
	<i>Andra långfristiga värdepappersinnehav</i>		
	Ingående värde andel i HSB	500	500
	<i>Summa Andra långfristiga värdepappersinnehav</i>	500	500

Not 11	Övriga kortfristiga fordringar	2025-12-31	2024-12-31
--------	--------------------------------	------------	------------

Övriga fordringar

Avräkningskonto HSB	1 876 895	2 519 067
Övriga fordringar	128 905	78 986
Summa Övriga fordringar	2 005 800	2 598 053

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

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

Upplupna ränteintäkter	2 576	27 408
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	93 915	90 603
Summa Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	96 491	118 011

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

Övriga kortfristiga placeringar

Placeringar HSB	1 000 000	1 000 000
Summa Övriga kortfristiga placeringar	1 000 000	1 000 000

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 Hypotek AB	1,68%	2031-09-11	9 857 589	100 000
Swedbank Hypotek AB	1,39%	2026-11-25	11 075 000	200 000
Swedbank Hypotek AB	2,71%	2027-11-25	7 462 203	230 000
			28 394 792	530 000

Långfristig del	16 989 792
Nästa års amortering av långfristig skuld	330 000
Lån som ska konverteras inom ett år	11 075 000
Kortfristig del	11 405 000
Nästa års amorteringar av lång- och kortfristig skuld	530 000
Amorteringar inom 2-5 år beräknas uppgå till	2 120 000
Skulder med bindningstid på över 5 år uppgår om 5 år till	9 357 589
Genomsnittsräntan vid årets utgång	1,84%
Finns swap-avtal	Nej

Not 15	Leverantörsskulder	2025-12-31	2024-12-31
	<i>Leverantörsskulder</i>		
	Leverantörsskulder	76 256	111 581
	<i>Summa Leverantörsskulder</i>	76 256	111 581
Not 16	Övriga kortfristiga skulder	2025-12-31	2024-12-31
	<i>Övriga skulder</i>		
	Depositioner	200	0
	Momsskuld	0	0
	Källskatt	34 649	22 987
	Inre fond	45 063	45 063
	Övriga kortfristiga skulder	36 983	34 092
	<i>Summa Övriga skulder</i>	116 896	102 142
Not 17	Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	2025-12-31	2024-12-31
	<i>Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</i>		
	Förutbetalda hyror och avgifter	292 685	284 717
	Upplupna räntekostnader	56 665	91 781
	Övriga upplupna kostnader	121 556	96 330
	<i>Summa Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</i>	470 905	472 828

Styrelsen godkände årsredovisningens innehåll den 15 maj 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.

Kaj Persson
Ordförande

Mona Persson

Alf Arnshed

Ann-Kristin Billenqvist

Lennart Eckerholm

Vår revisionsberättelse har lämnats

Morgan Mårtensson
Av föreningen vald revisor

Cassandra Evald
Av föreningen vald revisor

Thaha Osman
BoRevision AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i HSB Bostadsrättsförening Änghög i Trelleborg, org.nr. 716438-5903

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Bostadsrättsförening Änghög i Trelleborg 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 Ånghög i Trelleborg 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

Morgan Mårtensson
Av föreningen vald revisor

Cassandra Evald
Av föreningen vald revisor



Årsredovisning 2025

Årsredovisning för 2025 avseende HSB Bostadsrättsförening Änghög i Trelleborg signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive. **Dokument-id: 09222115557578396222**

Kaj Persson

Ordförande

E-signerade med BankID: 2026-05-21 kl. 14:43:32



Alf Arnshed

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-05-22 kl. 11:07:25



Ann-Kristin Billenqvist

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-05-23 kl. 13:04:42



Lennart Eckerholm

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-05-20 kl. 10:32:41



Mona Persson

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-05-22 kl. 09:59:06



Morgan Mårtensson

Revisor

E-signerade med BankID: 2026-05-23 kl. 22:48:50



Cassandra Evald

Revisor

E-signerade med BankID: 2026-05-24 kl. 14:50:47



Thaha Osman

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2026-05-26 kl. 22:51:36



Revisionsberättelse 2025

Revisionsberättelsen för 2025 avseende HSB Bostadsrättsförening Änghög i Trelleborg signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive. **Dokument-id: 09222115557578914843**

Morgan Mårtensson

Revisor

E-signerade med BankID: 2026-05-23 kl. 22:46:49



Cassandra Evald

Revisor

E-signerade med BankID: 2026-05-24 kl. 14:46:37



Thaha Osman

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2026-05-26 kl. 22:51:09



Motioner inlämnade till stämman 2026 i HSB Brf Änghög

1. Det saknas ordentlig belysning vid lekplatsen för att man som förälder ska vilja vara/lämna sitt barn på lekplatsen i mörker. Det behövs för att barnen ska kunna leka ute och se något. På vintrarna är det alldeles för mörkt att vara ute där på kvällarna.

2. Bättre lekplats/upprustning av nuvarande lekplats. Det är för litet utbud och mycket är trasigt och går inte att använda. Den cykeln som fanns har tagits bort utan att ersättas med något annat. Vill vi vara en attraktiv brf krävs en upprustning av lekplatsen. Man kan även sätta upp nåt form av mål eller liknande på gräsplätten bredvid lekplatsen.

3. Bättre förstärkning av ljudisolering i kvarterslokalen. Alternativt bättre fönster för oss som bor precis vid lokalen. När evenemang är i lokalen störs vi väldigt mycket av både ljud från prat/skrik/sång och musik.

Om det inte går att ljudisolera lokalen bättre tycker jag att våra fönster ska bättras/bytas för att stänga ute ljudet. De fönster som är mot lokalen. Vi bor på Trädgårdsslingan 17 och störs varje gång det är en bokning.

Många av de som hyr lokalen respekterar inte tiden man ska vara tyst.

4. Gemensam lådcykel i föreningen som går att boka. För att man ska slippa kostnaden själv att köpa en och att man kan låna den vid behov.

5. Cykelförråd/förvaringsutrymme i anslutning till exempelvis soprum.

6. Att föreningen står för titthål till ytterdörrar som saknar det. Dels för att känna sig tryggare men också kunna se vem som ringer på. Det springer runt en del försäljare i området under kvällar vilket känns otryggt och ett titthål i dörren hade gjort att man känner sig tryggare.

Isabell Ekberg

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.