



Årsredovisning 2025

HSB Bostadsrättsförening
Organisten i Svedala

MEDLEM I HSB



HSB – där möjligheterna bor



Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Styrelsen för HSB Bostadsrättsförening Organisten i Svedala med säte i Svedala org.nr. 746001-0809 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 2023-10-25.

Föreningen äger och förvaltar

Föreningen äger och förvaltar byggnaderna på fastigheten i Svedala kommun:

Fastighet	Förvärvsdatum	Nybyggnadsår byggnad
Svedala 57:2	1970-11-02	1973

Totalt 1 objekt

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Länsförsäkringar. I försäkringen ingår styrelseansvar. Hemförsäkring tecknas och bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna, kollektivt bostadsrättstillägg ingår i föreningens fastighetsförsäkring. Nuvarande försäkringsavtal gäller t.o.m. 2026-12-31.

Antal	Benämning	Total yta m ²
57	p-platser	0
75	lägenheter (upplåtna med bostadsrätt)	4 612
6	förråd	14
Totalt 138 objekt		4 626

Föreningens lägenheter fördelas på: 57 st 2 rok, 18 st 3 rok.

Föreningen äger dessutom

Namn	Typ	Org. Nr	Andel	Ändamål
Svedala Svedala GA:5	G:A		0 / 0	Parkeringsplats, Centralantenn för radio och television

Totalt 1 objekt

Styrelsens sammansättning

Namn	Roll	Fr.o.m.	T.o.m.
Ann-Margret Persson	Ordförande	2021-01-12	
Ann-Margaret Elvingsson	Ledamot	2004-06-28	
Eva Hallberg	Ledamot	2019-03-13	
Mikael Johansson	Ledamot	2021-08-09	2025-05-26
Kristina Sandgren	Ledamot	2021-08-09	
Tim Göthenqvist	Ledamot	2025-05-26	
Kevin Delserius	Ledamot	2025-05-26	
Christoffer Fugleberg	Ledamot	2021-08-09	2025-01-14

I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är: Ann-Margaret Elvingsson (ledamot) och Kristina Sandgren (ledamot).

Styrelsen har under året hållit 13 protokollförda styrelsemöten.

Firman tecknas två i förening av Ann-Margaret Elvingsson, Ann-Margret Persson, Kristina Sandgren och Tim Göthenqvist.

Revisorer har varit: Gun-Britt Gullstrand och Ingemar Åkerberg valda av föreningen, samt en av HSB Riksförbund utsedd revisor hos Borevision AB.

Valberedning har varit: Fram till 2025-05-26 Karl Einar Persson (sammankallande) och Magnus Lövgren, valda vid föreningsstämman. Efter stämman ingen valberedning.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2025-05-26. På stämman deltog 31 st deltagare varav 27 röstberättigade medlemmar.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Årsavgiften förändrades fr.o.m. 2025-01-01 med +5%.

En förändring av årsavgiften med +6% 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 2025-09-22.

Sedan föreningen startade har följande större åtgärder genomförts:

Årtal	Åtgärd
2023	IMD-El, anslutet från den 1/5
2023	Nytt städavtal från och med 1/7 med Möllers städ
2023	Jubileums fest 50 år, 12/8
2023	Antagit nya stadgar vid extra stämman, 12/8
2023	Avtal med ComHem avslutades, 31/12
2024	Installerat ny fontän och anlagt nya rabatter
2024	Avslutat bytet till ledbelysning i föreningens allmänna utrymme
2024	Service av fläktarna i torkrummen
2025	Besiktning av skyddsrummen samt komplettering av material via Presto
2025	Tecknat avtal med Projab om projektledning inför kommande fönsterbyte och takrenovering

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

Byte av fönster och nya tak.

Renovering av fasad.

Medlemsinformation

Under året har 6 bostadsrätter överlåtits och 0 upplåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 85 och under året har det tillkommit 11 och avgått 10 medlemmar.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 86.

Flerårsöversikt

	2025	2024	2023	2022	2021
Sparande, kr/kvm	337	329	320	289	271
Skuldsättning, kr/kvm	1 677	1 711	1 747	1 780	1 816
Skuldsättning bostadsrättsyta, kr/kvm	1 677	1 711	1 747	1 780	1 816
Räntekänslighet, %	2	2	2	2	2
Energikostnad, kr/kvm	311	276	232	187	189
Årsavgifter, kr/kvm	979	940	887	829	809
Årsavgifter/totala intäkter, %	98	98	97	98	97
Totala intäkter, kr/kvm	1 001	962	915	849	835
Nettoomsättning, tkr	4 618	4 409	4 160	3 894	3 803
Resultat efter finansiella poster, tkr	1 164	1 127	1 095	635	591
Soliditet, %	56	52	49	46	43

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	487 300	0	0	487 300
Kapitaltillskott/extra insats, kr	0	0	0	0
Upplåtelseavgifter, kr	0	0	0	0
Uppskrivningsfond, kr	0	0	0	0
Underhållsfond, kr	1 368 704	0	121 000	1 489 704
S:a bundet eget kapital, kr	1 856 004	0	121 000	1 977 004
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat, kr	6 688 506	1 127 030	-121 000	7 694 535
Årets resultat, kr	1 127 030	-1 127 030	1 163 504	1 163 504
S:a ansamlad vinst/förlust, kr	7 815 536	0	1 042 504	8 858 039
S:a eget kapital, kr	9 671 540	0	1 163 504	10 835 043

* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 121 000 kr samt ianspråktagande skett med 0 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	7 815 535
Årets resultat, kr	1 163 504
Reservation till underhållsfond, kr	-121 000
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	0
Summa till föreningsstämmans förfogande, kr	8 858 039

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Balanseras i ny räkning, kr	8 858 039
------------------------------------	------------------

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	4 617 811	4 425 916
Övriga rörelseintäkter	Not 3	304	10 151
Summa Rörelseintäkter		4 618 115	4 436 067
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 4	-2 505 873	-2 444 189
Övriga externa kostnader	Not 5	-150 333	-139 158
Personalkostnader	Not 6	-333 697	-318 622
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-391 917	-391 917
Summa Rörelsekostnader		-3 381 820	-3 293 885
Rörelseresultat		1 236 295	1 142 181
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		150 324	159 033
Räntekostnader och liknande resultatposter		-223 115	-174 185
Summa Finansiella poster		-72 791	-15 152
Resultat efter finansiella poster		1 163 504	1 127 030
Resultat före skatt		1 163 504	1 127 030
Årets resultat		1 163 504	1 127 030

Balansräkning

2025-12-312024-12-31

Tillgångar

Anläggningstillgångar

<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	Not 7	11 034 402	11 410 242
Maskiner och andra tekniska anläggningar		16 077	32 155
<i>Summa Materiella anläggningstillgångar</i>		11 050 479	11 442 396
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 8	500	500
<i>Summa Finansiella anläggningstillgångar</i>		500	500
Summa Anläggningstillgångar		11 050 979	11 442 896
<i>Omsättningstillgångar</i>			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		0	4
Aktuell skattefordran		0	3 066
Kortfristiga fordringar	Not 9	1 397 188	1 433 590
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 10	257 565	289 955
<i>Summa Kortfristiga fordringar</i>		1 654 753	1 726 615
<i>Kortfristiga placeringar</i>			
Kortfristiga placeringar	Not 11	6 800 000	5 300 000
<i>Summa Kortfristiga placeringar</i>		6 800 000	5 300 000
Summa Omsättningstillgångar		8 454 753	7 026 615
Summa Tillgångar		19 505 733	18 469 512

Balansräkning

2025-12-312024-12-31

Eget kapital och skulder

Eget kapital

<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		487 300	487 300
Fond för yttre underhåll	Not 12	1 489 704	1 368 704
<i>Summa Bundet eget kapital</i>		1 977 004	1 856 004
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		7 694 535	6 688 506
Årets resultat		1 163 504	1 127 030
<i>Summa Fritt eget kapital</i>		8 858 039	7 815 535
Summa Eget kapital		10 835 043	9 671 539

Skulder

<i>Långfristiga skulder</i>			
Långfristiga skulder till kreditinstitut	Not 13	3 866 538	2 396 927
<i>Summa Långfristiga skulder</i>		3 866 538	2 396 927
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Kortfristiga skulder till kreditinstitut		3 869 713	5 495 413
Leverantörsskulder		139 415	178 788
Skatteskulder		14 427	10 443
Övriga kortfristiga skulder	Not 14	64 479	67 567
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 15	716 118	648 835
<i>Summa Kortfristiga skulder</i>		4 804 152	6 401 046
Summa Skulder		8 670 690	8 797 973
Summa Eget kapital och skulder		19 505 733	18 469 512

Kassaflödesanalys

2025-01-01
2025-12-31

2024-01-01
2024-12-31

Kassaflöde från den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	1 236 295	1 142 181
<i>Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet</i>		
Avskrivningar	391 917	391 917
<i>Summa Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet</i>	391 917	391 917
Erhållen ränta	173 929	116 864
Erlagd ränta	-227 390	-164 771
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	1 574 750	1 486 191
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning (-) /minskning (+) av rörelsefordringar	7 940	-117 258
Ökning (+) /minskning (-) av rörelseskulder	33 081	101 117
<i>Summa Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>	41 022	-16 141
Kassaflöde från den löpande verksamheten	1 615 772	1 470 051
Kassaflöde från investeringsverksamheten		
Förvärv/avyttring av materiella anläggningstillgångar	0	97 743
Summa Kassaflöde från investeringsverksamheten	0	97 743
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		
Ökning (+) /minskning (-) av skuld till kreditinstitut	-156 089	-163 232
Summa Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-156 089	-163 232
Årets kassaflöde	1 459 683	1 404 561
Likvida medel vid årets början	6 603 926	5 199 365
Likvida medel vid årets slut	8 063 609	6 603 926

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	0 tkr
Förändring jämfört med föregående år	0 tkr

Kassaflödesanalys

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

Not 2	Nettoomsättning	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
	<i>Bruttoomsättning</i>		
	Årsavgifter bostäder	4 189 536	3 989 964
	Årsavgifter IMD el, moms	172 417	194 644
	Årsavgifter bredband, ej moms	152 100	152 100
	Hyror lokaler	2 280	16 968
	Hyror garage och parkeringsplatser	61 896	61 970
	Hyror övrigt	11 340	0
	Övriga intäkter	28 242	16 978
	<i>Summa Bruttoomsättning</i>	4 617 811	4 432 624
	Hysesbortfall	0	-6 708
	<i>Summa</i>	0	-6 708
	<i>Summa Nettoomsättning</i>	4 617 811	4 425 916

I föreningens årsavgifter ingår bostadsrätters kostnader för värme, vatten, sophantering samt kabel-TV. IMD el och bredband debiteras separat.

Not 3	Övriga rörelseintäkter	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
	<i>Övriga rörelseintäkter</i>		
	Övriga sekundära intäkter	304	10 151
	<i>Summa Övriga rörelseintäkter</i>	304	10 151

Not 4	Driftskostnader	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
	<i>Driftskostnader</i>		
	Fastighetsskötsel och förvaltning	-452 503	-428 407
	Snö och halk-bekämpning	-24 461	-18 215
	Reparationer	-120 779	-282 474
	Försäkringsskador	-28 500	-2 813
	El	-345 074	-318 098
	Uppvärmning	-755 046	-624 814
	Vatten	-335 961	-329 465
	Sophämtning	-66 463	-75 091
	Fastighetsförsäkring	-86 985	-84 487
	Kabel-TV och bredband	-160 802	-158 075
	Fastighetsskatt och fastighetsavgift	-129 300	-122 250
	<i>Summa Driftskostnader</i>	-2 505 873	-2 444 189
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	0	-7 645
	Administrationskostnader	-69 451	-52 668
	Extern revision	-15 000	-14 500
	Medlemsavgifter	-31 540	-31 540
	Föreningsverksamhet	-20 538	-19 870
	Övriga förvaltningskostnader	-13 805	-12 936
	<i>Summa Övriga externa kostnader</i>	-150 333	-139 158

Administrationskostnader avser kontorsmaterial (5 289kr), Mobiltelefon (5 309kr), juridiska avgifter (15 469kr), servicekostnader för fördelningsmätning (20 881kr), överlåt-pant avgifter (22 208kr) samt inkasso och förluster på hyresfordringar (295kr). Övriga förvaltningskostnader avser fastighetsjour.

Not 6	Personalkostnader	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
	<i>Personalkostnader</i>		
	Arvode styrelse	-169 260	-160 020
	Revisionsarvode	-11 204	-10 592
	Övriga arvoden	-102 508	-98 905
	Övriga ersättningar (parkering och bilersättningar)	-726	-1 192
	Sociala avgifter	-49 999	-47 913
	<i>Summa Personalkostnader</i>	-333 697	-318 622

Övriga arvoden avser arvode till vicevärd (83 600kr), valberedningens arvode (3 708kr) och extra arvode förtroendevalda (15 200kr).

Not 7	Byggnader och mark	2025-12-31	2024-12-31
	<i>Ackumulerade anskaffningsvärden</i>		
	Ingående anskaffningsvärde byggnader	19 465 455	19 563 198
	Ingående anskaffningsvärde mark	396 900	396 900
	Ingående anskaffningsvärde markanläggningar	880 000	880 000
	Avyttring - IMD el investerings moms	0	-97 743
	<i>Summa Ackumulerade anskaffningsvärden</i>	20 742 355	20 742 355
	<i>Ackumulerade avskrivningar</i>		
	Ingående avskrivningar	-9 332 113	-8 956 274
	Årets avskrivningar	-375 840	-375 840
	<i>Summa Ackumulerade avskrivningar</i>	-9 707 953	-9 332 113
	<i>Utgående redovisat värde</i>	11 034 402	11 410 242
	<i>Taxeringsvärde</i>	<i>2025-12-31</i>	<i>2024-12-31</i>
	Taxeringsvärde byggnad - bostäder	43 000 000	40 000 000
	Taxeringsvärde byggnad - lokaler	0	0
	Taxeringsvärde mark - bostäder	12 600 000	13 800 000
	Taxeringsvärde mark - lokaler	0	0
	<i>Summa</i>	55 600 000	53 800 000
	<i>Ställda säkerheter</i>	<i>2025-12-31</i>	<i>2024-12-31</i>
	Fastighetsinteckning	12 914 000	12 914 000
	Varav i eget förvar	0	0
	<i>Ställda säkerheter</i>	12 914 000	12 914 000

Not 8	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 9	Kortfristiga fordringar	2025-12-31	2024-12-31
	<i>Kortfristiga fordringar</i>		
	Avräkningskonto HSB	1 263 609	1 303 926
	Skattekonto	133 579	129 664
	<i>Summa Kortfristiga fordringar</i>	1 397 188	1 433 590
Not 10	Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	2025-12-31	2024-12-31
	<i>Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</i>		
	Upplupna ränteintäkter	68 610	92 215
	Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	188 955	197 740
	<i>Summa Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</i>	257 565	289 955
	Övriga förutbetalda kostnader avser HSB Finans (3 000kr), upplupna servicekostnader (2 650kr), upplupen fastighetsförsäkring (87 410kr) och bredband (25 350kr). Upplupna intäkter avser upplupen IMD el (70 545kr).		
Not 11	Kortfristiga placeringar	2025-12-31	2024-12-31
	<i>Kortfristiga placeringar</i>		
	Placeringar HSB	6 800 000	5 300 000
	<i>Summa Kortfristiga placeringar</i>	6 800 000	5 300 000
Not 12	Fond för yttre underhåll	2025-12-31	2024-12-31
	<i>Fond för yttre underhåll</i>		
	Fond för yttre underhåll	1 489 704	1 368 704
	<i>Summa Fond för yttre underhåll</i>	1 489 704	1 368 704

Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 121 000 kr samt ianspråktagande skett med 0 kr.

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>
Stadshypotek AB	2,64%	2026-04-30	2 428 011	30 000
Stadshypotek AB	2,75%	2027-12-30	2 968 893	76 128
Stadshypotek AB	3,91%	2026-01-30	1 340 994	33 000
Stadshypotek AB	3,95%	2027-06-30	998 353	24 580
			7 736 251	163 708

Långfristig del	3 866 538
Nästa års amortering av långfristig skuld	100 708
Lån som ska konverteras inom ett år	3 769 005
Kortfristig del	3 869 713
Nästa års amorteringar av lång- och kortfristig skuld	163 708
Amorteringar inom 2-5 år beräknas uppgå till	654 832
Skulder med bindningstid på över 5 år uppgår om 5 år till	0
Genomsnittsräntan vid årets utgång	3,07%
Finns swap-avtal	Nej

3 769 005 kr av föreningens fastighetslån har formellt en löptid på mindre än 12 månader och redovisas därför som kortfristiga. Finansieringen är dock av långfristig karaktär och lånen omsätts vid förfall. Faktiska amorteringen under året för den totala skulden är 156 089 kr. Beräknad skuld om fem år är 6 917 711 kr.

Not 14 Övriga kortfristiga skulder

2025-12-31

2024-12-31

<i>Övriga skulder</i>		
Källskatt	64 479	63 462
Övriga kortfristiga skulder	0	4 105
<i>Summa Övriga skulder</i>	64 479	67 567

Not 15 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

2025-12-31

2024-12-31

<i>Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</i>		
Förutbetalda hyror och avgifter	430 507	397 241
Upplupna räntekostnader	19 422	23 697
Övriga upplupna kostnader	266 189	227 897
<i>Summa Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</i>	716 118	648 835

Övriga upplupna kostnader avser arvode (32 826kr), BoRev (10 535kr), Upplupen vatten (84 323kr), upplupen el (29 526kr), upplupen värme (101 946kr) och upplupna föreningsstämma kostnader (7 033kr).

Styrelsen godkände årsredovisningens innehåll den 14 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.

Ann-Margret Persson
Ordförande

Kristina Sandgren
Ledamot

Tim Göthenqvist
Ledamot

Kevin Delserius
Ledamot

Ann-Margaret Elvingsson
Ledamot

Eva Hallberg
Ledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats

Eva Gun-Britt Gullstrand
Av föreningen vald revisor

Tim Sjöo
BoRevision
Av HSB riksförbund utsedd revisor

Bertil Ingemar Åkerberg
Av förening vald revisor

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i HSB Bostadsrättsförening Organisten i Svedala, org.nr. 746001-0809

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

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

Svedala

Digitalt signerad av

Tim Sjöö
BoRevision i Sverige AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Eva Gun-Britt Gullstrand
Av föreningen vald revisor

Bertil Ingemar Åkerberg
Av föreningen vald revisor

Årsredovisning 2025

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

Ann-Margret Persson

Ordförande

E-signerade med BankID: 2026-04-14 kl. 13:32:48



Kristina Sandgren

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-04-14 kl. 18:42:10



Tim Göthenqvist

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-04-14 kl. 10:47:59



Kevin Delserius

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-04-14 kl. 09:56:24



Marianne Ann-Margaret Elvingsson

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-04-14 kl. 13:28:10



Eva Hallberg

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-04-14 kl. 09:49:52



Eva Gun-Britt Gullstrand

Revisor

E-signerade med BankID: 2026-04-15 kl. 09:19:28



Bertil Ingemar Åkerberg

Revisor

E-signerade med BankID: 2026-04-15 kl. 09:51:39



Tim Sjöo

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2026-04-15 kl. 15:12:47



Revisionsberättelse 2025

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

Eva Gun-Britt Gullstrand

Revisor

E-signerade med BankID: 2026-04-15 kl. 09:16:21



Bertil Ingemar Åkerberg

Revisor

E-signerade med BankID: 2026-04-15 kl. 09:55:15



Tim Sjöo

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2026-04-15 kl. 15:11:59



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.