



Årsredovisning 2025

HSB Brf England i Sölvesborg

MEDLEM I HSB



HSB – där möjligheterna bor

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Styrelsen för HSB Brf England i Sölvesborg med säte i Sölvesborg org.nr. 769612-0570 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 2006. Föreningens stadgar registrerades senast 2024-09-23.

Föreningen äger och förvaltar

Föreningen äger och förvaltar byggnaderna på fastigheten i Sölvesborg kommun:

Fastighet	Förvärvsdatum	Nybyggnadsår byggnad
England 6	2006-01-01	2006
Totalt 1 objekt		

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Blekinge Länsförsäkringsbolag. I försäkringen ingår styrelseansvar. Hemförsäkring tecknas och bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna, kollektivt bostadsrättstillägg ingår i föreningens fastighetsförsäkring. Nuvarande försäkringsavtal gäller t.o.m. 2026-11-30.

Antal	Benämning	Total yta m ²
46	p-platser	0
44	lägenheter (upplåtna med bostadsrätt)	3 586
Totalt 90 objekt		3 586

Föreningens lägenheter fördelas på: 8 st 2 rok, 16 st 3 rok, 20 st 4 rok.

Styrelsens sammansättning

Namn	Roll	Fr.o.m.	T.o.m.
Martin Malmström	Ordförande	2016-05-03	
Lennart Fryklund	Ledamot	2016-05-03	2025-06-03
Elsa Nilsson	Ledamot	2009-04-29	
Gunilla Nilsson	Ledamot	2024-06-03	
Bengt Nilsson	Ledamot	2015-05-05	
Mikael Kallenberg	Ledamot	2025-06-03	
Lisa Österblad	Ledamot	2023-06-30	

I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är: Ledamöterna Martin Malmström, Elsa Nilsson och Gunilla Nilsson.

Styrelsen har under året hållit 8 protokollförda styrelsemöten.

Firman tecknas två i förening av Elsa Nilsson, Bengt Nilsson och Martin Malmström.

Revisorer har varit: Jimmy Berntsson vald av föreningen, samt en av HSB Riksförbund utsedd revisor hos Borevision i Sverige AB.

Valberedning har varit: Britt-Louise Benjaminsson (sammankallande) samt Elisabeth Strand, valda vid föreningsstämman.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2025-06-03. På stämman deltog 19 röstberättigade medlemmar. På stämman beslöt medlemmarna att teckna gemensam försäkring för bostadsrättstillägg.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Årsavgiften har under året varit oförändrad.

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 2025-08-23.

Sedan föreningen startade har följande större åtgärder genomförts:

Årtal	Åtgärd
2009	Uppgradering av hiss, Nygatan 35.
2012	Ombyggnad av avloppsledningar i lgh med 2 rum och kök (reklamation).
2018	Målning av förråd och miljöhus samt behandling av tak mot mossor.
2019	Målning av trapphus.
2019	Installation av avhärdningsfilter.
2021	Ny marksten vid sophus och carportar. Kant till rabatt av rostig plåt.
2021	Byte av armaturer sophus och carportar.
2021	Utbyte av balkongfönster.
2022	Installation av laddbox.
2023	Byte samtliga hissdörrar alla plan, Nygatan 33.
2023	Nya porttelefoner.
2025	Moderniserat hiss i 33an.

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

Styrelsen följer föreningens investerings- och underhållsplan.

I underhållsplanen ligger en hel del åtgärder för 2027. Dessa kommer utföras endast om det finns behov.

Årtal	Åtgärd
2027	Målning carportar, förråd och miljöhus, byte av panel om det finns behov.
2027	Byte papptak förråd.
2027	Översyn och underhåll av fibercementplattor och slätputs fasad.
2027	Byte takfläktar.
2027	Byte av cylindrar i lås.
2027	Modernisera hiss 35an.
2027	Målning o ev byte av taksprång.

Medlemsinformation

Under året har 7 bostadsrätter överlåtits och 0 upplåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 61 och under året har det tillkommit 10 och avgått 7 medlemmar.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 64.

Flerårsöversikt

	2025	2024	2023	2022	2021
Sparande, kr/kvm	300	335	331	370	358
Skuldsättning, kr/kvm	5 323	5 446	6 071	6 807	6 986
Skuldsättning bostadsrättsyta, kr/kvm	5 323	5 446	6 071	6 807	6 986
Räntekänslighet, %	7	7	8	9	9
Energikostnad, kr/kvm	210	211	193	180	152
Årsavgifter, kr/kvm	815	815	776	776	776
Årsavgifter/totala intäkter, %	96	96	95	95	97
Totala intäkter, kr/kvm	847	845	818	819	804
Nettoomsättning, tkr	3 029	3 030	2 896	2 889	2 884
Resultat efter finansiella poster, tkr	-3	259	266	857	-537
Soliditet, %	62	61	59	56	54

Förklaringar till nyckeltal som används i denna årsredovisning. Notera att definitioner och klassificeringar kan variera mellan olika bolag och år.

Sparande: (här i betydelsen underliggande kassaflöde per kvadratmeter) Årets resultat med återläggning av avskrivningar, kostnader för planerat underhåll, eventuella utrangeringar och eventuella exceptionella/jämförelsestörande poster per kvadratmeter totalyta (boyta och lokalyta). Ett förenklat mått på föreningens utrymme för långsiktigt genomsnittligt underhåll 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).

Medlemmarnas förbrukning av el är ej inkluderat i årsavgifterna,

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.

Upplysningar vid förlust

Årets negativa resultat beror bara på utrangering av en hiss i 33an.

Föreningens kassaflöde från den löpande verksamheten är positivt med 117 032 kr. Föreningens sparande till det framtida underhållet uppgår till 237 kr/m².

Styrelsen anser därmed 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 stämmans beslut	Förändring under året*	Belopp vid årets utgång
Bundet eget kapital				
Inbetalade insatser, kr	23 400 000	0	0	23 400 000
Kapitaltillskott/extra insats, kr	0	0	0	0
Upplåtelseavgifter, kr	0	0	0	0
Uppskrivningsfond, kr	0	0	0	0
Underhållsfond, kr	3 383 146	0	56 125	3 439 271
S:a bundet eget kapital, kr	26 783 146	0	56 125	26 839 271
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat, kr	4 705 749	255 824	-56 125	4 905 449
Årets resultat, kr	255 824	-255 824	-3 355	-3 355
S:a ansamlad vinst/förlust, kr	4 961 573	0	-59 480	4 902 094
S:a eget kapital, kr	31 744 719	0	-3 355	31 741 365

* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 99 000 kr samt ianspråktagande skett med 42 875 kr

Resultatdisposition

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

Till föreningsstämman förfogande står följande belopp i kronor:

Balanserat resultat enligt föregående årsstämma, kr	4 961 574
Årets resultat, kr	-3 355
Reservation till underhållsfond, kr	-99 000
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	42 875
Summa till föreningsstämman förfogande, kr	4 902 094

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Styrelsens förslag gällande extra reservation till underhållsfond, kr	-0
Balanseras i ny räkning, kr	4 902 094

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	3 028 621	3 030 319
Övriga rörelseintäkter	Not 3	8 941	0
SUMMA RÖRELSEINTÄKTER		3 037 562	3 030 319
RÖRELSEKOSTNADER			
Driftskostnader	Not 4	-1 365 303	-1 332 377
Underhåll enligt plan	Not 5	-42 875	-148 423
Övriga externa kostnader	Not 6	-189 905	-176 205
Personalkostnader och arvoden	Not 7	-104 257	-89 923
Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar	Not 8	-809 324	-798 231
Övriga rörelsekostnader	Not 9	-220 000	0
SUMMA RÖRELSEKOSTNADER		-2 731 664	-2 545 159
RÖRELSERESULTAT		305 898	485 159
FINANSIELLA POSTER			
Övriga ränteintäkter och liknande poster		18 640	33 663
Räntekostnader och liknande resultatposter		-327 693	-262 678
Övriga finansiella poster	Not 10	-200	-320
SUMMA FINANSIELLA POSTER		-309 253	-229 335
ÅRETS RESULTAT		-3 355	255 824



BALANSRÄKNING

		2025-12-31	2024-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 11	49 391 243	49 880 317
Summa materiella anläggningstillgångar		49 391 243	49 880 317
Finansiella anläggningstillgångar			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 12	500	500
Summa finansiella anläggningstillgångar		500	500
Summa anläggningstillgångar		49 391 743	49 880 817
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Hyses- och avgiftsfordringar		0	177
Avräkningskonto HSB		668 548	751 239
Övriga kortfristiga fordringar	Not 13	15 941	16 507
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 14	117 197	64 059
Summa kortfristiga fordringar		801 686	831 981
Kortfristiga placeringar			
Övriga kortfristiga placeringar	Not 15	1 200 000	1 000 000
Summa kortfristiga placeringar		1 200 000	1 000 000
Kassa och bank			
Kassa		882	1 159
Summa kassa och bank		882	1 159
Summa omsättningstillgångar		2 002 568	1 833 140
SUMMA TILLGÅNGAR		51 394 311	51 713 957



BALANSRÄKNING

	2025-12-31	2024-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER		
Eget kapital		
Bundet eget kapital		
Medlemsinsatser	23 400 000	23 400 000
Fond för yttre underhåll	3 439 271	3 383 146
Summa bundet eget kapital	26 839 271	26 783 146
Fritt eget kapital		
Balanserat resultat	4 905 449	4 705 749
Årets resultat	-3 355	255 824
Summa fritt eget kapital	4 902 093	4 961 574
Summa eget kapital	31 741 364	31 744 720
Skulder		
Långfristiga skulder		
Skulder till kreditinstitut	Not 1613 650 000	5 000 000
Summa långfristiga skulder	13 650 000	5 000 000
Kortfristiga skulder		
Skulder till kreditinstitut	5 440 000	14 530 000
Leverantörsskulder	136 847	39 517
Aktuell skatteskuld	Not 175 357	6 846
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 18420 742	392 875
Summa kortfristiga skulder	6 002 946	14 969 238
Summa skulder	19 652 946	19 969 238
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER	51 394 311	51 713 957

KASSAFLÖDESANALYS

	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
LÖPANDE VERKSAMHET		
Rörelseresultat	305 898	485 159
<i>Justering för poster som inte ingår i kassaflödet</i>		
Avskrivningar	809 324	798 231
	1 115 222	1 283 390
Erhållen ränta	19 338	27 807
Erlagd ränta	-306 272	-248 009
Övriga poster	-200	-320
Kassaflöde från löpande verksamhet (före förändring av rörelsekapital)	828 088	1 062 868
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning (-) /minskning (+) kortfristiga fordringar	-53 093	-626
Ökning (+) /minskning (-) kortfristiga skulder exkl. skulder till kreditinstitut	102 287	-87 549
KASSAFLÖDE FRÅN LÖPANDE VERKSAMHET	877 282	974 694
INVESTERINGSVERKSAMHET		
Investeringar i fastigheter	-320 250	0
KASSAFLÖDE FRÅN INVESTERINGSVERKSAMHET	-320 250	0
FINANSIERINGSVERKSAMHET		
Ökning (+) /minskning (-) av skulder till kreditinstitut	-440 000	-2 240 000
KASSAFLÖDE FRÅN FINANSIERINGSVERKSAMHET	-440 000	-2 240 000
ÅRETS KASSAFLÖDE	117 032	-1 265 306
Likvida medel vid årets början	1 752 398	3 017 704
Likvida medel vid årets slut	1 869 430	1 752 398
	117 032	-1 265 306

I kassaflödesanalysen medräknas föreningens avräkningskonto och kortfristiga placeringar hos HSB in i de likvida medlen.



NOTER

Not 1 REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

Regelverk för årsredovisningar och redovisningsvaluta

Årsredovisningen har upprättats med tillämpning av årsredovisningslagen (1995:1554) och BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3) samt BFNAR 2023:1 om kompletterande upplysningar i bostadsrättsföreningars årsredovisningar.

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).

Avskrivningsperioder

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:	10 - 120 år
Avskrivningstid på markanläggningar:	10 - 20 år
Avskrivningstid på maskiner och inventarier:	5 år

Mark skrivs inte av.

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	314 tkr
Förändring jämfört med föregående år	0 tkr

Kassaflödesanalys

Kassaflödesanalysen visar förändringar av företagets likvida medel under räkenskapsåret. Denna har upprättats enligt den indirekta metoden.

2025-01-01	2024-01-01
2025-12-31	2024-12-31

Not 2 NETTOOMSÄTTNING

Årsavgifter bostäder	2 920 944	2 920 944
Årsavgift el	1 200	0
Hysesintäkt garage och bilplatser	86 658	89 824
Hysesintäkt övrigt	3 970	6 000
Konsumtionsavgift el	3 383	4 353
Intäkt överlåtelse och pantförskrivning	11 157	4 824
Övriga fakturerade kostnader	786	3 544
Övriga primära intäkter och ersättningar	523	830
	3 028 621	3 030 319

I Årsavgift ingår värme och vatten.

Not 3 ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

Försäkringsersättning	8 941	0
	8 941	0

Not 4 DRIFTSKOSTNADER

Reparationer	-117 208	-116 050
El	-130 820	-121 086
Uppvärmning	-432 350	-452 422
Vatten	-190 598	-182 403
Renhållning	-49 838	-52 563
Obligatoriska besiktningar	-47 205	0
Serviceavtal	-46 975	-35 506
Hissar serviceavtal & besiktning	-8 639	-14 649
Förvaltningskostnader	-225 340	-253 343
Försäkringar	-35 504	-30 596
Fastighetsskatt	-75 856	-71 720
Övriga driftskostnader	-4 971	-2 040
	-1 365 303	-1 332 377

Not 5 UNDERHÅLL ENLIGT PLAN

Underhåll installationer	0	-127 173
Underhåll huskropp utvändigt	-42 875	0
Underhåll garage och bilplatser	0	-21 250
	-42 875	-148 423

Not 6 ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER

Externt revisionsarvode	-15 000	-13 650
Övriga förvaltningskostnader	-119 753	-116 545
Kostnader överlåtelse och panter	-12 640	-7 616
Föreningsverksamhet	-3 324	-2 038
Kontorskostnad tele, datakommunikation, porto	-632	-3 343
Konsulter	-3 750	-1 969
Förbrukningsinventarier	-5 815	-2 195
Medlemsavgifter HSB	-23 921	-23 320
Stämma och styrelse	-5 070	-5 530
	-189 905	-176 205

	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Not 7 PERSONALKOSTNADER OCH ARVODEN		
Medelantal anställda	<0	<0
Arvode till styrelsen	-52 500	-52 000
Löner för anställda	-4 050	-2 070
Vicevärdsarvode	-25 000	-15 000
Övriga arvoden	-3 500	-3 000
Revisionsarvode	-6 000	-5 500
Sociala avgifter	-13 207	-12 353
	-104 257	-89 923
Not 8 AVSKRIVNINGAR		
Byggnader	-807 874	-797 431
Markanläggningar	-1 450	-800
	-809 324	-798 231
Not 9 ÖVRIG RÖRELSEKOSTNADER		
Förlust vid avyttring av anläggningstillgång	-220 000	0
	-220 000	0
Not 10 ÖVRIGA FINANSIELLA POSTER		
Bankkostnader	-200	-320
	-200	-320

2025-12-31 2024-12-31

Not 11 BYGGNADER OCH MARK

Värdet utgörs av anskaffningsutgiften

Byggnadernas nu aktiverade komponenter är helt avskrivna år 2126

Accumulerade anskaffningsvärden

Ingående anskaffningsvärde byggnader	52 770 626	52 770 626
Årets försäljning, utrangering byggnad	-290 000	0
Årets investering byggnader	533 750	0
Ingående anskaffningsvärde mark	5 000 000	5 000 000
Ingående anskaffningsvärde markanläggningar	53 505	53 505
Årets investering markanläggning	6 500	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	58 074 381	57 824 131

Accumulerade avskrivningar enligt plan

Ingående avskrivningar byggnader	-7 895 910	-7 098 479
Årets försäljning, utrangering byggnad	70 000	0
Årets avskrivningar byggnader	-807 874	-797 431
Ingående avskrivningar markanläggningar	-47 905	-47 105
Årets avskrivningar markanläggningar	-1 450	-800
Utgående ackumulerade avskrivningar enligt plan	-8 683 139	-7 943 815

Utgående redovisat värde

49 391 243 49 880 317

Redovisade värden byggnader

44 380 592 44 874 716

Redovisade värden mark

5 000 000 5 000 000

Redovisade värden markanläggningar

10 651 5 601

Fastighetsbeteckning: England 6

Taxeringsvärde	Värdeår	Byggnad	Mark	Totalt	Föreg år
Bostäder hyreshus	2007	22 800 000	5 600 000	28 400 000	43 836 000
		22 800 000	5 600 000	28 400 000	43 836 000

Ställda säkerheter

2025-12-31 2024-12-31

Fastighetsinteckning	34 100 000	34 100 000
varav i eget förvar	0	0
Summa ställda säkerheter	34 100 000	34 100 000

Not 12 ANDRA LÅNGFRISTIGA VÄRDEPAPPERSINNEHAV

Medlemsandel HSB

500 500

500 500

Not 13 ÖVRIGA KORTFRISTIGA FORDRINGAR

Skattekonto

15 941 16 507

15 941 16 507

Not 14 FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER

Förutbetalad försäkring

36 638 29 414

Förutbetalad fastighetsskötsel

46 713 0

Upplupna ränteintäkter

5 158 5 856

Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

28 688 28 789

117 197 64 059

2025-12-31 2024-12-31

Not 15 KORTFRISTIGA PLACERINGAR

	Räntesats	Konv.datum		
Placering HSB 3 mån	2,20%	2026-02-04	700 000	
Placering HSB 3 mån	2,20%	2026-01-03	500 000	1 000 000
			1 200 000	1 000 000

Not 16 SKULDER TILL KREDITINSTITUT

Låneinstitut	Räntecändring	Räntesats	Konv.datum	Belopp	Nästa års amortering
Nordea Hypotek AB		2,57%	2027-08-18	7 045 000	220 000
Nordea Hypotek AB		2,74%	2028-08-16	7 045 000	220 000
SBAB (SCBC)		0,87%	2026-07-17	5 000 000	0
				19 090 000	440 000

Långfristiga skulder exklusive kortfristig del **14 089 560**

Nästa års amortering av långfristig skuld 440 000

Lån som ska konverteras inom ett år 5 000 000

Redovisad kortfristig del av långfristig skuld **5 440 000**

Genomsnittsräntan vid årets utgång 2,06%

Amorteringar inom 2-5 år beräknas uppgå till 1 760 000

Om fem år beräknas skulder till kreditinstitut uppgå på balansdagen till 16 890 000

Summan av skuld som förfaller till betalning om mer än 5 år 0

Finns det Swap-avtal i föreningen? Nej

Not 17 AKTUELL SKATTESKULD

Årets beräknade skatteskuld	5 357	4 334
Slutskatteskuld föregående år	0	2 512
	5 357	6 846

	2025-12-31	2024-12-31
Not 18 UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER		
Upplupen el, vatten, värme, renhållning	104 988	106 718
Upplupna räntekostnader	42 604	21 183
Upplupen revision	12 400	11 650
Förutbetalda årsavgifter och hyror	260 750	249 056
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	0	4 268
	420 742	392 875

Inga väsentliga händelser har skett efter årets slut.

Årsredovisningens innehåll har beslutats av styrelsen den 2026-04-13 och har undertecknats den dag som framgår av våra elektroniska underskrifter.

..... Martin Malmström	 Bengt Nilsson	 Elsa Nilsson
..... Gunilla Nilsson	 Mikael Kallenberg	 Lisa Österblad

Vår revisionsberättelse har lämnats den dag som framgår av vår elektroniska underskrift

Jimmy Berntsson Revisor vald av föreningsstämman	Tim Sjöö BoRevision i Sverige AB Revisor utsedd av HSB Riksförbund
---	--

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i HSB Bostadsrättsförening England i Sölvesborg, org.nr. 769612-0570

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Bostadsrättsförening England i Sölvesborg 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, förfälskning, 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 England i Sölvesborg 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.

Sölvesborg

Digitalt signerad av

Tim Sjöö
BoRevision i Sverige AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Jimmy Berntsson
Av föreningen vald revisor



Årsredovisning 2025

Årsredovisning för 2025 avseende HSB Brf England i Sölvesborg signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

Carl Martin Malmström

Ordförande

E-signerade med BankID: 2026-04-13 kl. 21:22:01



Bengt Nilsson

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-04-13 kl. 15:32:27



Elsa Nilsson

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-04-14 kl. 17:19:14



Lisa Österblad

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-04-14 kl. 11:44:35



Gunilla Britt-Marie Nilsson

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-04-18 kl. 14:52:22



Mikael Kallenberg

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-04-20 kl. 11:22:06



Jimmy Berntsson

Revisor

E-signerade med BankID: 2026-04-21 kl. 09:16:31



Tim Sjöo

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2026-04-21 kl. 12:08:05



Revisionsberättelse 2025

Revisionsberättelsen för 2025 avseende HSB Brf England i Sölvesborg signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

Jimmy Berntsson

Revisor

E-signerade med BankID: 2026-04-21 kl. 09:20:19



Tim Sjöo

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2026-04-21 kl. 12:07:44



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.