







Årsredovisning 2025

HSB Bostadsrättsförening Antilopen i Svedala

MEDLEM I HSB

HSB – där möjligheterna bor

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Styrelsen för HSB Bostadsrättsförening Antilopen i Svedala med säte i Svedala org.nr. 746000-4737 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2025

Allmänt om verksamheten

Föreningen är ett privatbostadsföretag (äkta 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 1945. Föreningens stadgar registrerades senast 2024-03-07.

Föreningen äger och förvaltar

Föreningen äger och förvaltar byggnaden på fastigheten i Svedala kommun:

Fastighet	Förvärvsdatum	Nybyggnadsår byggnad
Svedala 5:2	1945-01-01	1945
Totalt 1 objekt		

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

Antal	Benämning	Total yta m^2
18	lägenheter (upplåtna med bostadsrätt)	824
Totalt 18 objekt		**824**

Föreningens lägenheter fördelas på: 15 st 1 rok, 3 st 2 rok.

Styrelsens sammansättning

Namn	Roll	Fr.o.m.
David Lundgren	Ordförande	2023-06-28
Eva Hallberg	Ledamot	2016-06-20
Tony Larsson	Ledamot	2019-06-27
Marie Ivarsson	Ledamot	2019-06-27
Fanny Larsson	Ledamot	2023-06-28

I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är: Tony Larsson och Fanny Larsson.

Styrelsen har under året hållit 8 protokollförda styrelsemöten.

Firman tecknas två i förening av Tony Larsson, Marie Ivarsson, Fanny Larsson och David Lundgren.

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

Föreningsstämma
Ordinarie föreningsstämma hölls 2025-06-04. På stämman deltog 9 personer och 7 var röstberättigade medlemmar.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Årsavgiften förändrades fr.o.m. 2025-01-01 med +7%.

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 2025-10-30.

2025
Avgiften höjs med 8%
3 överlåtelser har gjorts

2024
Avgiften höjd med 7%
2 överlåtelser har gjort
Vattenpump installerad i källare för dränering.

Sedan föreningen startade har följande större åtgärder genomförts:
2000: Samtliga lägenheter fick nya vattenstammar, Daloc säkerhetsdörrar, ny el samt alla lägenheter förutom lägenhet nr 10 (var helrenoverad då) fick helrenoverade badrum, samt målning utav trapphusen.
2010: Nya fönster och balkongdörrar i hela fastigheten med persienner.
2011: Ny tvättstuga med nya maskiner med automatdosering utav tvättmedel, sköljmedel samt blekmedel.
2012/2013: Sett över och renoverat stora skorstenen med bl.a. ny krona och nya ventilationsgaller runt huset.
2014: Utrymningslarm i källare samt vind. 2 st. ny utomhus armatur.
2015: Ny singel runt huset.
2016: Renlinig utav köks ledning i källare.
2017: Portlås till entrédörrar.
2018: Bytt värmesystem till fjärrvärme.
2020: Spolning samt filmning av samtliga avlopp
2021: Byte yttertak
2022/2023: Dagvattensavrining
2023: OVK
2024: Vattenpump installerad i källare för dränering

Föreningen utför och planerar följande åtgärder under de närmaste 5 åren:
2029: byte av radiatorer

Löpande att göra under året:
Tvättning av fasad

Medlemsinformation

Under året har 3 bostadsrätter överlåtits och 0 upplåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 20 och under året har det tillkommit 2 och avgått 2 medlemmar.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 20.

Flerårsöversikt

	2025	2024	2023	2022	2021
Sparande, kr/kvm	185	104	110	90	181
Skuldsättning, kr/kvm	4 785	4 855	4 942	5 045	4 810
Skuldsättning bostadsrättsyta, kr/kvm	4 785	4 855	4 942	5 045	4 810
Räntekänslighet, %	4	4	4	5	4
Energikostnad, kr/kvm	368	341	320	278	270
Årsavgifter, kr/kvm	1 282	1 197	1 118	1 081	1 075
Årsavgifter/totala intäkter, %	100	100	98	99	99
Totala intäkter, kr/kvm	1 288	1 202	1 141	1 088	1 083
Nettoomsättning, tkr	1 060	1 202	921	891	889
Resultat efter finansiella poster, tkr	31	-35	-3	-35	22
Soliditet, %	13	20	13	12	14

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 möte 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

Bundet eget kapital	Belopp vid årets ingång	Disposition av föregående års resultat enligt stämmans beslut	Förändring under året*	Belopp vid årets utgång
Inbetalade insatser, kr	15 140	0	0	15 140
Kapitaltillskott/extra insats, kr	0	0	0	0
Upplåtelseavgifter, kr	0	0	0	0
Uppskrivningsfond, kr	0	0	0	0
Underhållsfond, kr	975 052	0	30 000	1 005 052
S:a bundet eget kapital, kr	**990 192**	**0**	**30 000**	**1 020 192**
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat, kr	-374 244	-34 636	-30 000	-438 881
Årets resultat, kr	-34 636	34 636	30 654	30 654
S:a ansamlad vinst/förlust, kr	**-408 880**	**0**	**654**	**-408 227**
S:a eget kapital, kr	**581 312**	**0**	**30 654**	**611 965**

* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 30 000 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	-408 881
Årets resultat, kr	30 654
Reservation till underhållsfond, kr	-30 000
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	0
Summa till föreningsstämmans förfogande, kr	**-408 227**

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:	
Balanseras i ny räkning, kr	**-408 227**

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	1 059 725	990 088
Övriga intäkter	Not 3	0	70
Summa Rörelseintäkter		**1 059 725**	**990 158**
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 4	-652 250	-655 101
Övriga externa kostnader	Not 5	-35 920	-43 644
Arvode	Not 6	-99 736	-94 586
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-121 922	-120 582
Summa Rörelsekostnader		**-909 828**	**-913 914**
Rörelseresultat		**149 897**	**76 244**
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		402	494
Räntekostnader och liknande resultatposter		-119 646	-111 374
Summa Finansiella poster		**-119 243**	**-110 880**
Resultat efter finansiella poster		**30 654**	**-34 636**
Resultat före skatt		**30 654**	**-34 636**
Årets resultat		**30 654**	**-34 636**

Dokument-ID 092221155557573123593 Signerat DL, MI, TL, EH, FL, SE, AO

Balansräkning

		2025-12-31	2024-12-31
Tillgångar			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 7	4 462 830	4 584 752
Summa Materiella anläggningstillgångar		**4 462 830**	**4 584 752**
Finansiella anläggningstillgångar			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 8	500	500
Summa Finansiella anläggningstillgångar		**500**	**500**
Summa Anläggningstillgångar		**4 463 330**	**4 585 252**
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Aktuell skattefordran		0	0
Övriga fordringar	Not 9	280 983	210 311
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 10	41 109	32 596
Summa Kortfristiga fordringar		**322 092**	**242 907**
Summa Omsättningstillgångar		**322 092**	**242 907**
Summa Tillgångar		**4 785 422**	**4 828 159**

Balansräkning

		2025-12-31	2024-12-31
Eget kapital och skulder			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		15 140	15 140
Fond för yttre underhåll	Not 11	1 005 053	975 053
Summa Bundet eget kapital		**1 020 193**	**990 193**
Ansamlad förlust			
Balanserat resultat		-438 881	-374 244
Årets resultat		30 654	-34 636
Summa Ansamlad förlust		**-408 226**	**-408 881**
Summa Eget kapital		**611 966**	**581 312**
Skulder			
Långfristiga skulder			
Långfristiga skulder till kreditinstitut	Not 12	455 500	1 346 566
Summa Långfristiga skulder		**455 500**	**1 346 566**
Kortfristiga skulder			
Kortfristiga skulder till kreditinstitut		3 482 316	2 653 922
Leverantörsskulder		31 528	25 469
Skatteskulder		3 403	1 021
Övriga skulder	Not 13	45 145	21 279
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 14	155 565	198 590
Summa Kortfristiga skulder		**3 717 956**	**2 900 281**
Summa Skulder		**4 173 456**	**4 246 847**
Summa Eget kapital och skulder		**4 785 422**	**4 828 159**

Kassaflödesanalys

	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Kassaflöde från den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	149 897	76 244
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar	121 922	120 582
Summa Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet	**121 922**	**120 582**
Erhållen ränta	402	494
Erlagd ränta	-121 315	-103 038
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	**150 907**	**94 282**
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Ökning (-) /minskning (+) av rörelsefordringar	-11 711	3 129
Ökning (+) /minskning (-) av rörelseskulder	-10 409	80 451
Summa Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital	**-22 120**	**83 580**
Kassaflöde från den löpande verksamheten	**128 787**	**177 862**
Kassaflöde från investeringsverksamheten		
Förvärv/avyttring av materiella anläggningstillgångar	0	-67 841
Summa Kassaflöde från investeringsverksamheten	**0**	**-67 841**
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		
Ökning (+) /minskning (-) av skuld till kreditinstitut	-62 672	-71 922
Summa Kassaflöde från finansieringsverksamheten	**-62 672**	**-71 922**
Årets kassaflöde	**66 115**	**38 098**
Likvida medel vid årets början	**194 525**	**156 427**
Likvida medel vid årets slut	**260 640**	**194 525**

Dokument-ID 092221155557573123593 Signerat DL, MI, TL, EH, FL, SE, AO

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	197 127 kr
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
	Bruttoomsättning		
	Årsavgifter bostäder andelstalsfördelad	1 054 920	985 968
	Övriga primära intäkter	4 805	4 120
	Summa Bruttoomsättning	**1 059 725**	**990 088**
	Summa Nettoomsättning	**1 059 725**	**990 088**

I föreningens årsavgifter ingår värme, el, vatten, sophantering, abonnemang för TV, bredband, upplåtelse av parkeringsplats och upplåtelse av garageplats.

Not 3	Övriga intäkter	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
	Övriga intäkter		
	Övriga sekundära intäkter	0	70
	Summa Övriga intäkter	**0**	**70**

Not 4	Driftskostnader	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
	Driftskostnader		
	Fastighetsskötsel och förvaltning	-222 881	-212 573
	Snö och halk-bekämpning	0	-4 364
	Reparationer	-9 028	-30 829
	El	-41 064	-41 808
	Uppvärmning	-171 667	-150 867
	Vatten	-90 206	-88 006
	Sophämtning	-37 953	-40 407
	Fastighetsförsäkring	-17 376	-16 876
	Kabel-TV och bredband	-31 416	-40 999
	Fastighetsskatt och fastighetsavgift	-29 583	-27 201
	Brandskydd	-1 075	-1 171
	Summa Driftskostnader	**-652 250**	**-655 101**

Not 5	Övriga externa kostnader	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
	Övriga externa kostnader		
	Förbrukningsinventarier och varuinköp	-840	-1 209
	Administrationskostnader	-3 541	-5 542
	Extern revision	-19 150	-18 700
	Konsultkostnader	0	-3 938
	Medlemsavgifter	-7 885	-7 885
	Föreningsverksamhet	-934	-1 081
	Övriga förvaltningskostnader	-3 570	-5 290
	Summa Övriga externa kostnader	**-35 920**	**-43 644**

Administrationskostnader avser kontorsmaterial, överlåtelseavgift och pantförskrivningsavgift. Övriga förvaltningskostnader avser fastighetsjour.

Not 6	Arvode	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
	Arvode		
	Arvode styrelse	-64 750	-60 690
	Övriga arvoden	-13 000	-13 000
	Sociala avgifter	-21 986	-20 896
	Summa Arvode	**-99 736**	**-94 586**

Övriga arvoden avser arvode vicevärd.

Not 7	Byggnader och mark	2025-12-31	2024-12-31
	Ackumulerade anskaffningsvärden		
	Ingående anskaffningsvärde byggnader	5 882 964	5 882 964
	Ingående anskaffningsvärde mark	7 600	7 600
	Ingående anskaffningsvärde markanläggningar	643 206	0
	Årets investeringar	0	643 206
	Summa Ackumulerade anskaffningsvärden	**6 533 770**	**6 533 770**
	Ackumulerade avskrivningar		
	Ingående avskrivningar	-1 949 018	-1 828 436
	Årets avskrivningar	-121 922	-120 582
	Summa Ackumulerade avskrivningar	**-2 070 940**	**-1 949 018**
	Utgående redovisat värde	**4 462 830**	**4 584 752**

	Taxeringsvärde	*2025-12-31*	*2024-12-31*
	Taxeringsvärde byggnad - bostäder	7 600 000	6 600 000
	Taxeringsvärde byggnad - lokaler	0	0
	Taxeringsvärde mark - bostäder	2 261 000	2 467 000
	Taxeringsvärde mark - lokaler	0	0
	Summa	**9 861 000**	**9 067 000**

	Ställda säkerheter	*2025-12-31*	*2024-12-31*
	Fastighetsinteckning	4 168 000	4 168 000
	Varav i eget förvar	0	0
	Ställda säkerheter	**4 168 000**	**4 168 000**

Not 8	Andra långfristiga värdepappersinnehav	2025-12-31	2024-12-31
	Andra långfristiga värdepappersinnehav		
	Ingående värde andel i HSB	500	500
	Summa Andra långfristiga värdepappersinnehav	**500**	**500**

Not 9	Övriga fordringar	2025-12-31	2024-12-31
	Övriga fordringar		
	Avräkningskonto HSB	260 640	194 525
	Övriga fordringar	20 343	15 786
	Summa Övriga fordringar	**280 983**	**210 311**

Övriga fordringar avser skattekonto och en fordran som kommer att regleras under år 2026.

Not 10	Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	2025-12-31	2024-12-31
	Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		
	Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	41 109	32 596
	Summa Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	**41 109**	**32 596**

Övriga förutbetalda kostnader avser låneförvaltning och försäkring.

Not 11	Fond för yttre underhåll	2025-12-31	2024-12-31
	Fond för yttre underhåll		
	Fond för yttre underhåll	1 005 053	975 053
	Summa Fond för yttre underhåll	**1 005 053**	**975 053**

Avsättning till fond för yttre underhåll +30 000kr. Ianspråktagande från fond för yttre underhåll 0kr.

Not 12 Långfristiga skulder till kreditinstitut **2025-12-31**

Låneinstitut	*Räntesats*	*Konv.datum*	*Belopp*	*Nästa års amortering*
Stadshypotek AB	3,07%	2029-12-01	455 500	0
Stadshypotek AB	2,60%	2026-07-30	2 135 750	12 000
Stadshypotek AB	4,71%	2026-09-30	217 500	10 000
Stadshypotek AB	3,62%	2026-07-30	1 129 066	14 672
			3 937 816	**36 672**

Långfristig del	455 500
Nästa års amortering av långfristig skuld	0
Lån som ska konverteras inom ett år	3 482 316
Kortfristig del	3 482 316
Nästa års amorteringar av lång- och kortfristig skuld	36 672
Amorteringar inom 2-5 år beräknas uppgå till	146 688
Skulder med bindningstid på över 5 år uppgår om 5 år till	0
Genomsnittsräntan vid årets utgång	3,06%
Finns swap-avtal	Nej

3 482 316kr av föreningens fastighetslån har formellt en löptid på mindre än 12 månader och redovisas därför som kortfristiga. Amorteringen för kommande räkenskapsår beräknas till 36 672kr. Om fem år beräknas skulden till kreditgivare uppgå till 3 754 456kr.

Not 13	Övriga skulder	2025-12-31	2024-12-31
	Övriga skulder		
	Källskatt	45 145	21 279
	Summa Övriga skulder	**45 145**	**21 279**

Not 14	Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	2025-12-31	2024-12-31
	Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		
	Förutbetalda hyror och avgifter	77 710	87 910
	Upplupna räntekostnader	14 099	15 768
	Övriga upplupna kostnader	63 756	94 912
	Summa Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	**155 565**	**198 590**

Övriga upplupna kostnader avser el, värme, vatten och revisionskostnad.

Styrelsen godkände årsredovisningens innehåll den 19 mars 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.

David Lundgren
Ordförande

Marie Ivarsson
Ledamot

Tony Larsson
Ledamot

Eva Hallberg
Ledamot

Fanny Larsson
Ledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats

Susanne Eklund
Av föreningen vald revisor

Alexandra Ong
BoRevision
Av HSB riksförbund utsedd revisor

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i HSB Bostadsrättsförening Antilopen i Svedala, org.nr. 746000-4737

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Bostadsrättsförening Antilopen 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. Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- skaffar jag mig en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för min revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala mig om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar jag lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar jag en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Jag drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om jag drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste jag i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Mina slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att en förening inte längre kan fortsätta verksamheten.
- utvärderar jag den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

Jag måste informera styrelsen om bland annat revisionens planerade omfattning och inriktning samt tidpunkten för den. Jag måste också informera om betydelsefulla iakttagelser under revisionen, däribland de eventuella betydande brister i den interna kontrollen som jag identifierat.

Den föreningsvalda revisorns ansvar

Jag har utfört en revision enligt bostadsrättslagen och tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar. Mitt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och om årsredovisningen ger en rättvisande bild av föreningens resultat och ställning.

Rapport om andra krav enligt lagar, andra författningar samt stadgar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för HSB Bostadsrättsförening Antilopen 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

Alexandra Ong
BoRevision i Sverige AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Susanne Eklund
Av föreningen vald revisor

Årsredovisning 2025

Årsredovisning för 2025 avseende HSB Bostadsrättsförening Antilopen i Svedala signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive. ***Dokument-id: 09222115557573123593***

David Lundgren
Ordförande
E-signerade med BankID: 2026-03-24 kl. 17:47:11

Marie Ivarsson
Ledamot
E-signerade med BankID: 2026-03-20 kl. 12:20:32

Tony Larsson
Ledamot
E-signerade med BankID: 2026-03-24 kl. 19:55:58

Eva Hallberg
Ledamot
E-signerade med BankID: 2026-03-20 kl. 06:01:26

Fanny Larsson
Ledamot
E-signerade med BankID: 2026-03-24 kl. 20:09:46

Susanne Eklund
Revisor
E-signerade med BankID: 2026-04-07 kl. 18:25:52

Alexandra Ong
Bolagsrevisor
E-signerade med BankID: 2026-04-10 kl. 15:13:36

Revisionsberättelse 2025

Revisionsberättelsen för 2025 avseende HSB Bostadsrättsförening Antilopen i Svedala signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive. ***Dokument-id: 09222115557573617420***

Susanne Eklund
Revisor
E-signerade med BankID: 2026-03-31 kl. 15:25:08

Alexandra Ong
Bolagsrevisor
E-signerade med BankID: 2026-04-10 kl. 15:13:24

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.