







Årsredovisning 2025

HSB Brf Hägern i Simrishamn

MEDLEM I HSB

HSB – där möjligheterna bor

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Styrelsen för HSB Brf Hägern i Simrishamn med säte i SIMRISHAMN org.nr. 738800-1062 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 1959. Föreningens stadgar registrerades senast 2024-10-23.

Föreningen äger och förvaltar

Föreningen äger och förvaltar byggnaderna på fastigheten i Simrishamn kommun:

Fastighet	Förvärvsdatum	Nybyggnadsår byggnad
Hägern 1	1959-01-01	1962
Totalt 1 objekt		

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Länsförsäkringar Skåne. 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
72	lägenheter (upplåtna med bostadsrätt)	4 298
2	lokaler (hyresrätt)	118
1	förråd	0
32	garageplatser	0
29	p-platser	0
Totalt 136 objekt		**4 416**

Föreningens lägenheter fördelas på: 16 st 1 rok, 40 st 2 rok, 10 st 3 rok, 6 st 4 rok.

- Distribuerat av Mäklarsamfundet Utveckling i Sverige AB -

Styrelsens sammansättning

Namn	Roll
Henrik Holmqvist	Ordförande
Karin Hansson	Ledamot
Johan Nordvall	Ledamot
Kristoffer Salomonsson	Ledamot
Fredrik Jönsson	Ledamot
Maja Nilsson	Ledamot

I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är ledamöterna Henrik Holmqvist, Karin Hansson och Kristoffer Salomonsson.

Styrelsen har under året hållit 12 protokollförda styrelsemöten.

Firman tecknas två i förening av Karin Hansson, Henrik Holmqvist och Maja Nilsson.

Revisorer har varit: Helene McNeilis med Sören Karlsson som suppleant valda av föreningen, samt en av HSB Riksförbund utsedd revisor hos Borevision i Sverige AB.

Valberedning har varit: Tove Persson (sammankallande), Christer Andersson och Ismeta Suljovic, valda vid föreningsstämman.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2025-05-27. På stämman deltog 28 röstberättigade medlemmar.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Årsavgiften förändrades fr.o.m. 2025-01-01 med +10%.

En förändring av årsavgiften med +6% per 2026-01-01 är registrerad.

I februari 2026 erhöll föreningen 216 691 kr i ersättning från försäkringsbolaget gällande åsknedslaget sommaren 2024. Intäkten är med i denna årsredovisning som en upplupen intäkt år 2025.

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 2025-04-07.

Årets underhållsåtgärder:

Målning och renovering av övernattningsrum.
Nytt vattenavhärdningsfilter.
Anläggning av rabatt mot Linnégatan.
OVK.

- Distribuerat av Mäklarsamfundet Utveckling i Sverige AB -

Tidigare utförda underhållsåtgärder:

Årtal	Åtgärd
2007	Stambyte och badrumsrenovering.
2010	Tvättstuga renoverad.
2013	Takomläggning väster.
2015	Byte av värmeväxlare.
2018	OVK besiktning.
2021	Byte av lägenhetsdörrar till säkerhetsdörrar, byte av dörrar i källare samt installation av inpasseringssystem i alla portar, källare och andra utrymmen.
2021	Byte av låscylindrar i lägenhetsdörrarna till ett modernt låssystem.
2021	Byte av panel, tak och garageportar i garagelängor.
2021	Föreningens grovtvättstuga har uppdaterats till en fullvärdig tvättstuga. Föreningen har därmed två tvättstugor.
2021	Renovering av trädgårdsyta öst.
2023	Renovering skyddsrum.

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

Årtal	Åtgärd
2026	Tidigast installation av laddstolpar för elbilar.
2026	Enligt underhållsplan rensning av dag- och spillvattenledningar samt stamspolning av avlopp.
2027	Enligt underhållsplan byte av dag- och spillvattenledningar i mark. Byte dränering. Relining spillvatten bottenplatta.
2028	Enligt underhållsplan omläggning av asfalt p-platser och baksida.
2030	Enligt underhållsplan byte av elstammar.
2030	Enligt underhållsplan byte av tak, hängrännor och stuprör.
2030	Enligt underhållsplan målning av trapphus.

Medlemsinformation

Under året har 5 bostadsrätter överlåtits och 0 upplåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 87 och under året har det tillkommit 6 och avgått 5 medlemmar.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 88.

- Distribuerat av Mäklarsamfundet Utveckling i Sverige AB -

Flerårsöversikt

	2025	2024	2023	2022	2021
Sparande, kr/kvm	133	71	54	103	122
Skuldsättning, kr/kvm	1 487	1 532	1 547	1 591	1 635
Skuldsättning bostadsrättsyta, kr/kvm	1 528	1 574	1 621	1 667	1 714
Räntekänslighet, %	2	2	3	3	3
Energikostnad, kr/kvm	196	171	149	144	129
Årsavgifter, kr/kvm	763	679	636	618	612
Årsavgifter/totala intäkter, %	91	97	96	96	99
Totala intäkter, kr/kvm	813	682	634	616	590
Nettoomsättning, tkr	3 365	3 006	2 826	2 744	2 656
Resultat efter finansiella poster, tkr	-114	-403	-307	28	243
Soliditet, %	33	33	34	35	35

Upplysningar vid förlust

Årets negativa resultat beror främst på underhållskostnaderna.

Föreningens kassaflöde från den löpande verksamheten är positivt med 31 585 kr. Föreningens sparande till det framtida underhållet uppgår till 133 kr/m2.

För att möta föreningens framtida ekonomiska åtaganden (tex amorteringar och återinvesteringar) samt höja sparandet har styrelsen beslutat om att höja årsavgifterna med 6% från och med 2026-01-01. Ytterligare förändring av årsavgiften/lån är främst beroende av framtida räntenivåer.

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	130 500	0	0	130 500
Kapitaltillskott/extra insats, kr	0	0	0	0
Upplåtelseavgifter, kr	0	0	0	0
Uppskrivningsfond, kr	0	0	0	0
Underhållsfond, kr	1 393 824	0	-311 954	1 081 869
S:a bundet eget kapital, kr	**1 524 324**	**0**	**-311 954**	**1 212 369**
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat, kr	2 884 531	-403 327	311 954	2 793 159
Årets resultat, kr	-403 327	403 327	-114 302	-114 302
S:a ansamlad vinst/förlust, kr	**2 481 204**	**0**	**197 652**	**2 678 857**
S:a eget kapital, kr	**4 005 528**	**0**	**-114 302**	**3 891 226**

* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 226 000 kr samt ianspråktagande skett med 537 954 kr

- Distribuerat av Mäklarsamfundet Utveckling i Sverige AB -

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	2 481 205
Årets resultat, kr	-114 302
Reservation till underhållsfond, kr	-226 000
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	537 954
Summa till föreningsstämmans förfogande, kr	**2 678 857**

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:	
Styrelsens förslag gällande extra reservation till underhållsfond, kr	-0
Balanseras i ny räkning, kr	**2 678 857**

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

- Distribuerat av Mäklarsamfundet Utveckling i Sverige AB -

Resultaträkning

		2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	Not 2	3 365 298	3 005 716
Övriga rörelseintäkter	Not 3	222 005	4 874
Summa Rörelseintäkter		**3 587 303**	**3 010 590**
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 4	-2 850 482	-2 571 100
Övriga externa kostnader	Not 5	-165 814	-198 411
Personalkostnader	Not 6	-96 850	-104 420
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	Not 7	-380 164	-380 164
Summa Rörelsekostnader		**-3 493 310**	**-3 254 095**
Rörelseresultat		**93 993**	**-243 505**
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		630	3 541
Räntekostnader och liknande resultatposter		-208 925	-163 362
Summa Finansiella poster		**-208 295**	**-159 821**
Resultat efter finansiella poster		**-114 302**	**-403 327**
Resultat före skatt		**-114 302**	**-403 327**
Årets resultat		**-114 302**	**-403 327**

- Distribuerat av Mäklarsamfundet Utveckling i Sverige AB -

Balansräkning

		2025-12-31	2024-12-31
Tillgångar			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 8	10 752 211	11 132 375
Summa Materiella anläggningstillgångar		**10 752 211**	**11 132 375**
Finansiella anläggningstillgångar			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 9	500	500
Summa Finansiella anläggningstillgångar		**500**	**500**
Summa Anläggningstillgångar		**10 752 711**	**11 132 875**
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kundfordringar		2 285	13 892
Övriga kortfristiga fordringar	Not 10	356 007	357 697
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 11	303 953	85 598
Summa Kortfristiga fordringar		**662 245**	**457 187**
Kassa och bank			
Kassa och bank	Not 12	398 543	566 958
Summa Kassa och bank		**398 543**	**566 958**
Summa Omsättningstillgångar		**1 060 788**	**1 024 145**
Summa Tillgångar		**11 813 499**	**12 157 020**

- Distribuerat av Mäklarsamfundet Utveckling i Sverige AB -

Balansräkning

		2025-12-31	2024-12-31
Eget kapital och skulder			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		130 500	130 500
Fond för yttre underhåll		1 081 869	1 393 824
Summa Bundet eget kapital		**1 212 369**	**1 524 324**
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		2 793 159	2 884 531
Årets resultat		-114 302	-403 327
Summa Fritt eget kapital		**2 678 857**	**2 481 205**
Summa Eget kapital		**3 891 226**	**4 005 528**
Skulder			
Kortfristiga skulder			
Övriga kortfristiga skulder till kreditinstitut	Not 13	6 565 750	6 765 750
Leverantörsskulder		113 889	124 472
Skatteskulder	Not 14	14 969	9 780
Övriga kortfristiga skulder	Not 15	836 891	843 923
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 16	390 775	407 567
Summa Kortfristiga skulder		**7 922 273**	**8 151 492**
Summa Skulder		**7 922 273**	**8 151 492**
Summa Eget kapital och skulder		**11 813 499**	**12 157 020**

- Distribuerat av Mäklarsamfundet Utveckling i Sverige AB -

Kassaflödesanalys

	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Kassaflöde från den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	93 993	-243 505
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar	380 164	380 164
Summa Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet	**380 164**	**380 164**
Erhållen ränta	630	3 541
Erlagd ränta	-208 925	-163 362
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	**265 862**	**-23 163**
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Ökning (-) /minskning (+) av rörelsefordringar	-205 058	-52 943
Ökning (+) /minskning (-) av rörelseskulder	-29 219	-52 829
Summa Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital	**-234 277**	**-105 772**
Kassaflöde från den löpande verksamheten	**31 585**	**-128 935**
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		
Ökning (+) /minskning (-) av skuld till kreditinstitut	-200 000	-200 000
Summa Kassaflöde från finansieringsverksamheten	**-200 000**	**-200 000**
Årets kassaflöde	**-168 415**	**-328 935**
Likvida medel vid årets början	**869 688**	**1 198 623**
Likvida medel vid årets slut	**701 273**	**869 688**

- Distribuerat av Mäklarsamfundet Utveckling i Sverige AB -

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:	10-120 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.

- Distribuerat av Mäklarsamfundet Utveckling i Sverige AB -

Föreningen betalar fastighetsavgift, fastighetsskatt och skatt på utbetalning av tjänsteinkomster enligt gällande skatteregler.

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

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

Sparande: Årets resultat med återläggning av avskrivningar, kostnader för planerat underhåll, eventuella utrangeringar och intäkter och kostnader som är väsentliga och som inte är en del av den normala verksamheten per kvadratmeter totalyta (boyta och lokalyta). Sparandetalet ämnar åskådliggöra det utrymme som finns i föreningen för att möta ett långsiktigt genomsnittligt underhåll. Förenklat visar sparandetalet det underliggande kassaflödet från den löpande verksamheten per kvadratmeter.

Skuldsättning: Totala räntebärande skulder (banklån) per kvadratmeter total yta (boyta och lokalyta) på bokslutsdagen. Ett indikativt mått på föreningens risk och finansieringsmöjlighet.

Skuldsättning bostadsrättsyta: Totala räntebärande skulder (banklån) per kvadratmeter bostadsrättsyta på bokslutsdagen. Ett indikativt mått på föreningens risk och finansieringsmöjlighet.

Räntekänslighet: En procent av de totala räntebärande skulderna på bokslutsdagen delat med de totala årsavgifterna under räkenskapsåret. Ett mått på hur mycket årsavgifterna behöver höjas för oförändrat resultat om föreningens genomsnittsränta ökar med en procentenhet, allt annat lika.

Energikostnad: Föreningens totala kostnader för vatten, värme och el per kvadratmeter total yta (boyta och lokalyta). El ingår inte i årsavgifter.

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.

- Distribuerat av Mäklarsamfundet Utveckling i Sverige AB -

Not 2	Nettoomsättning	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
	Bruttoomsättning		
	Årsavgifter bostäder andelstalsfördelad	3 279 336	2 919 672
	Hyror lokaler	40 236	46 296
	Hyror garage och parkeringsplatser	127 660	126 455
	Hyror övrigt	4 992	10 358
	Övriga primära intäkter	10 280	9 912
	Summa Bruttoomsättning	**3 462 504**	**3 112 693**
	Hyresbortfall	-8 706	-18 477
	Avsatt till inre fond	-88 500	-88 500
	Summa	**-97 206**	**-106 977**
	Summa Nettoomsättning	**3 365 298**	**3 005 716**

I årsavgifter ingår uppvärmning, vatten och kabel-TV.

Not 3	Övriga rörelseintäkter	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
	Övriga rörelseintäkter		
	Försäkringsersättningar	216 691	0
	Övriga sekundära intäkter	5 314	4 874
	Summa Övriga rörelseintäkter	**222 005**	**4 874**

Not 4	Driftskostnader	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
	Driftskostnader		
	Fastighetsskötsel och förvaltning	-804 197	-765 313
	Snö och halk-bekämpning	-14 016	-5 622
	Reparationer	-252 421	-543 492
	Planerat underhåll	-537 954	-135 407
	El	-96 394	-87 128
	Uppvärmning	-520 344	-454 700
	Vatten	-248 753	-211 695
	Sophämtning	-57 639	-61 491
	Fastighetsförsäkring	-54 141	-50 114
	Kabel-TV och bredband	-120 624	-120 174
	Fastighetsskatt och fastighetsavgift	-132 570	-125 060
	Övriga driftkostnader	-11 429	-10 904
	Summa Driftskostnader	**-2 850 482**	**-2 571 100**

- Distribuerat av Mäklarsamfundet Utveckling i Sverige AB -

Not 5	Övriga externa kostnader	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
	Övriga externa kostnader		
	Hyror, arrenden och leasing	-59 154	-61 589
	Förbrukningsinventarier och varuinköp	-4 663	-3 838
	Administrationskostnader	-36 723	-50 801
	Extern revision	-19 750	-18 000
	Medlemsavgifter	-22 600	-22 600
	Föreningsverksamhet	-3 716	-19 000
	Övriga förvaltningskostnader	-19 208	-22 583
	Summa Övriga externa kostnader	**-165 814**	**-198 411**

Not 6	Personalkostnader	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
	Medelantalet anställda	**0**	**0**
	Personalkostnader		
	Arvode styrelse	-70 300	-64 700
	Revisionsarvode	-1 500	-1 500
	Övriga arvoden	-8 400	-7 440
	Löner och övriga ersättningar	0	-1 241
	Sociala avgifter	-16 650	-17 039
	Övriga personalkostnader	0	-12 500
	Summa Personalkostnader	**-96 850**	**-104 420**

Not 7	Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
	Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		
	Avskrivningar på byggnader	-380 164	-380 164
	Summa Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	**-380 164**	**-380 164**

- Distribuerat av Mäklarsamfundet Utveckling i Sverige AB -

Not 8	Byggnader och mark	2025-12-31	2024-12-31
	Ackumulerade anskaffningsvärden		
	Ingående anskaffningsvärde byggnader	19 999 685	19 999 685
	Ingående anskaffningsvärde mark	76 900	76 900
	Summa Ackumulerade anskaffningsvärden	**20 076 585**	**20 076 585**
	Ackumulerade avskrivningar		
	Ingående avskrivningar	-8 944 211	-8 564 047
	Årets avskrivningar	-380 164	-380 164
	Summa Ackumulerade avskrivningar	**-9 324 374**	**-8 944 211**
	Utgående redovisat värde	**10 752 211**	**11 132 375**

Taxeringsvärde	*2025-12-31*	*2024-12-31*
Taxeringsvärde byggnad - bostäder	45 000 000	37 000 000
Taxeringsvärde byggnad - lokaler	518 000	493 000
Taxeringsvärde mark - bostäder	15 800 000	14 600 000
Taxeringsvärde mark - lokaler	671 000	603 000
Summa	**61 989 000**	**52 696 000**

Ställda säkerheter	*2025-12-31*	*2024-12-31*
Fastighetsinteckning	10 492 800	10 492 800
Varav i eget förvar	0	0
Ställda säkerheter	**10 492 800**	**10 492 800**

Not 9	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 10	Övriga kortfristiga fordringar	2025-12-31	2024-12-31
	Övriga fordringar		
	Avräkningskonto HSB	302 730	302 730
	Övriga fordringar	53 277	54 967
	Summa Övriga fordringar	**356 007**	**357 697**

- Distribuerat av Mäklarsamfundet Utveckling i Sverige AB -

Not 11	Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	2025-12-31	2024-12-31
	Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		
	Förutbetald försäkring	55 244	54 141
	Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	248 709	31 457
	Summa Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	**303 953**	**85 598**

Not 12	Kassa och bank	2025-12-31	2024-12-31
	Kassa och bank		
	Sparbanken Skåne transaktionskonto	393 543	561 958
	Sparbanken Skåne företagskonto	5 000	5 000
	Summa Kassa och bank	**398 543**	**566 958**

Not 13 Övriga kortfristiga skulder till kreditinstitut **2025-12-31**

Låneinstitut	*Räntesats*	*Konv.datum*	*Belopp*	*Nästa års amortering*
Länsförsäkringar Hypotek AB	2,70%	2026-01-31	1 500 000	0
Länsförsäkringar Hypotek AB	2,80%	2026-03-31	1 743 750	100 000
Länsförsäkringar Hypotek AB	2,80%	2026-03-31	3 322 000	100 000
			6 565 750	**200 000**

Nästa års amortering av långfristig skuld	0
Lån som ska konverteras inom ett år	6 565 750
Kortfristig del	6 565 750

Not 14	Skatteskulder	2025-12-31	2024-12-31
	Skatteskulder		
	Skatteskulder	14 969	9 780
	Summa Skatteskulder	**14 969**	**9 780**

Not 15	Övriga kortfristiga skulder	2025-12-31	2024-12-31
	Övriga skulder		
	Inre fond	836 891	843 923
	Summa Övriga skulder	**836 891**	**843 923**

- Distribuerat av Mäklarsamfundet Utveckling i Sverige AB -

Not 16	Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	2025-12-31	2024-12-31
	Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		
	Förutbetalda hyror och avgifter	293 518	281 620
	Övriga upplupna kostnader	97 257	125 947
	Summa Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	**390 775**	**407 567**

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.

Årsredovisningens innehåll blev klart 2026-05-11.

- Distribuerat av Mäklarsamfundet Utveckling i Sverige AB -

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i HSB Bostadsrättsförening Hägern i Simrishamn, org.nr. 738800-1062

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Bostadsrättsförening Hägern i Simrishamn 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.

- Distribuerat av Mäklarsamfundet Utveckling i Sverige AB -

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 Hägern i Simrishamn 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.

Simrishamn

Digitalt signerad av

Morgan Nilsson
BoRevision i Sverige AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Helene McNeilis
Av föreningen vald revisor

- Distribuerat av Mäklarsamfundet Utveckling i Sverige AB -

Årsredovisning 2025

Årsredovisning för 2025 avseende HSB Brf Hägern i Simrishamn signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive. ***Dokument-id: 09222115557577787728***

Henrik Holmqvist
Ordförande
E-signerade med BankID: 2026-05-12 kl. 10:56:45

Kaj Oskar Kristoffer Salomonsson
Ledamot
E-signerade med BankID: 2026-05-12 kl. 17:37:19

Maja Nilsson
Ledamot
E-signerade med BankID: 2026-05-12 kl. 10:46:33

Johan Nordvall
Ledamot
E-signerade med BankID: 2026-05-12 kl. 10:44:09

Karin Hansson
Ledamot
E-signerade med BankID: 2026-05-12 kl. 10:26:31

Fredrik Jönsson
Ledamot
E-signerade med BankID: 2026-05-12 kl. 12:12:57

Helene McNeilis
Revisor
E-signerade med BankID: 2026-05-22 kl. 09:32:40

Morgan Nilsson
Bolagsrevisor
E-signerade med BankID: 2026-05-22 kl. 10:21:18

Revisionsberättelse 2025

Revisionsberättelsen för 2025 avseende HSB Brf Hägern i Simrishamn signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive. ***Dokument-id: 09222115557577933323***

Helene McNeilis
Revisor
E-signerade med BankID: 2026-05-22 kl. 09:49:53

Morgan Nilsson
Bolagsrevisor
E-signerade med BankID: 2026-05-22 kl. 10:20:58

- Distribuerat av Mäklarsamfundet Utveckling i Sverige AB -

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.

- Distribuerat av Mäklarsamfundet Utveckling i Sverige AB -