







Årsredovisning 2025

HSB Brf Olof i Ystad

MEDLEM I HSB

HSB – där möjligheterna bor

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Styrelsen för HSB Brf Olof i Ystad med säte i YSTAD org.nr. 748000-0608 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 1958. Föreningens stadgar registrerades senast 2024-10-04.

Föreningen äger och förvaltar

Föreningen äger och förvaltar byggnaden på fastigheten i Ystad kommun:

Fastighet	Förvärvsdatum	Nybyggnadsår byggnad
Olof 21	1958-01-01	1959
Totalt 1 objekt		

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Länsförsäkringar. I försäkringen ingår styrelseansvar. Hemförsäkring tecknas och bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna, kollektivt bostadsrättstillägg ingår i föreningens fastighetsförsäkring. Nuvarande försäkringsavtal gäller t.o.m. 2026-03-31.

Antal	Benämning	Total yta m^2
5	lokaler (hyresrätt)	22
4	lokaler (upplåtna med bostadsrätt)	406
18	garageplatser	265
9	p-platser	0
44	lägenheter (upplåtna med bostadsrätt)	2 912
Totalt 80 objekt		**3 605**

Föreningens lägenheter fördelas på: 8 st 1 rok, 11 st 2 rok, 21 st 3 rok, 4 st 4 rok.

Styrelsens sammansättning

Namn	Roll
Anders Eklöw	Ordförande
Marianne Wickman	Ledamot
Hans Nilstam	Ledamot
Stefan Olsson	Ledamot
Susann Brandt	Ledamot
Caroline Lindgren	Ledamot
Jane Björk	Ledamot

I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är: Caroline Lindgren, Susann Brandt och Stefan Olsson

Styrelsen har under året hållit 9 protokollförda styrelsemöten.

Firman tecknas två i förening av Marianne Wickman, Hans Nilstam, Anders Eklöw och Stefan Olsson.

Revisorer har varit: Paula Mogensen med Jesper Lindgren som suppleant valda av föreningen, samt en av HSB Riksförbund utsedd revisor hos Borevision i Sverige AB.

Valberedning har varit:, Monica Wallander och Allan Waktmar, valda vid föreningsstämman.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2025-05-16. På stämman deltog 25 röstberättigade medlemmar.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Årsavgiften förändrades fr.o.m. 2025-01-01 med +2%.

En förändring av årsavgiften med +2% 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 2025-08-22.

Fastighetsbesiktning

Årets stadgeenliga fastighetsbesiktning utfördes den 22 augusti av styrelsen tillsammans med underhållsplanerare från HSB Skåne. Vid besiktningen framkom inga väsentliga brister.
Besiktningen ligger till grund för den årliga genomgången och uppdateringen av föreningens underhållsplan.
Underhållsplanen som föreningen köper av HSB Skåne innehåller kända underhållsåtgärder för föreningens fastighet de kommande 60 åren, när de beräknas genomföras och vad utgiften för åtgärden beräknas uppgå till i dagens prisläge.

Underhåll

Under 2025 har föreningen utfört följande underhåll

Genom bostadsannpassning har kommunen installerat dörröppnare till hissen för en boende
Renovering av grindar, avseende gångjärn och öppningsmekanism.
Utebelysning på gården och fasader ombyggda till LED då det gamla systemet saknade tillgång till reservdelar.
Räcken på lastbryggan målade.
Komplettering av växter på gården påbörjad
Tvättmedelsfack på maskin sönderbrutet två gånger
Nytt , brandklassat miljörum som följer gällande krav har byggts.
Miljörummet kommer att hållas låst, lägenhetsnyckel passar.
Trafikspegel har satts upp för att underlätta utfart från gården.
Gemensamt ramavtal för TV och bredband med Tele2 från den 1 april 2025.

Brandsäkerhet och elbesiktning

Kontroll av brandsläckare och brandvarnare i gemensamhetsutrymmen har gjorts under hösten.
SBA, Systematiskt Brandskydds Arbete, kontroll utförd i gemensamma utrymmen under december.
Status och säkerhetskontroll utförs för lägenheter och lokaler 2025 under vecka 2.
Kontroll av inkommande el och centraler sker under våren 2025.

Relining

Spolning och filmning har utförts på avlopps och spillvattenledningar för att ge aktuell status.
Styrelsen har tagit hjälp av konsult för att ta fram ett anbudsunderlag för kommande upphandling.
Påverkan för lägenheter och lokaler måste speciferas. Innan arbetet påbörjas kommer medlemmarna att få information under årsstämman, eventuellt tidigare, och där finns möjlighet att ställa frågor. Arbetet beräknas utföras under den varma delen av 2026.

Föreningen utför och planerar följande åtgärder under de närmaste 5 åren

Byte av en tvättmaskin.
Rengöring av kalkstensfasad mot torget.
Påkörningsskada på balkong på gården åtgärdas.
Rensa självdragsventilation i lägenheter och lokaler, samt statuskontroll
Nya vipportar i aluminium till garagen.
Värmeledningar, byte ledningsnät och radiatorer, 2030

Medlemsinformation

Under året har 2 bostadsrätter överlåtits och 0 upplåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 62 och under året har det tillkommit 2 och avgått 3 medlemmar.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 61.

Flerårsöversikt

	2025	2024	2023	2022	2021
Sparande, kr/kvm	160	205	267	234	219
Skuldsättning, kr/kvm	0	0	0	0	0
Skuldsättning bostadsrättsyta, kr/kvm	0	0	0	0	0
Räntekänslighet, %	0	0	0	0	0
Energikostnad, kr/kvm	136	116	122	117	127
Årsavgifter, kr/kvm	658	632	623	620	567
Årsavgifter/totala intäkter, %	96	96	94	97	91
Totala intäkter, kr/kvm	630	606	609	641	626
Nettoomsättning, tkr	2 266	2 186	2 144	2 135	2 068
Resultat efter finansiella poster, tkr	213	460	648	610	405
Soliditet, %	87	88	88	85	86

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	299 740	0	0	299 740
Underhållsfond, kr	228 562	0	64 335	292 897
S:a bundet eget kapital, kr	**528 302**	**0**	**64 335**	**592 637**
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat, kr	8 574 628	460 607	-64 335	8 970 900
Årets resultat, kr	460 607	-460 607	213 493	213 493
S:a ansamlad vinst/förlust, kr	**9 035 235**	**0**	**149 158**	**9 184 393**
S:a eget kapital, kr	**9 563 537**	**0**	**213 493**	**9 777 030**

* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 229 000 kr samt ianspråktagande skett med 164 665 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	9 035 235
Årets resultat, kr	213 493
Reservation till underhållsfond, kr	-229 000
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	164 665
Summa till föreningsstämmans förfogande, kr	**9 184 393**

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:	
Styrelsens förslag gällande extra reservation till underhållsfond, kr	-0
Balanseras i ny räkning, kr	**9 184 393**

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	2 265 961	2 186 237
Övriga rörelseintäkter		6 089	11 511
Summa Rörelseintäkter		**2 272 050**	**2 197 748**
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 3	-1 817 313	-1 382 181
Övriga externa kostnader	Not 4	-82 937	-291 852
Personalkostnader	Not 5	-136 435	-129 200
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	Not 6	-199 462	-199 462
Summa Rörelsekostnader		**-2 236 147**	**-2 002 695**
Rörelseresultat		**35 903**	**195 053**
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		181 523	265 554
Räntekostnader och liknande resultatposter		-3 933	0
Summa Finansiella poster		**177 590**	**265 554**
Resultat efter finansiella poster		**213 493**	**460 607**
Resultat före skatt		**213 493**	**460 607**
Årets resultat		**213 493**	**460 607**

Balansräkning

		2025-12-31	2024-12-31
Tillgångar			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 7	2 868 538	3 068 000
Summa Materiella anläggningstillgångar		**2 868 538**	**3 068 000**
Finansiella anläggningstillgångar			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 8	500	500
Summa Finansiella anläggningstillgångar		**500**	**500**
Summa Anläggningstillgångar		**2 869 038**	**3 068 500**
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kundfordringar		12 165	12 915
Övriga kortfristiga fordringar	Not 9	151 535	170 888
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		71 878	72 890
Summa Kortfristiga fordringar		**235 578**	**256 693**
Kortfristiga placeringar			
Övriga kortfristiga placeringar	Not 10	7 000 000	6 700 000
Summa Kortfristiga placeringar		**7 000 000**	**6 700 000**
Kassa och bank			
Kassa och bank	Not 11	1 138 267	834 803
Summa Kassa och bank		**1 138 267**	**834 803**
Summa Omsättningstillgångar		**8 373 845**	**7 791 496**
Summa Tillgångar		**11 242 883**	**10 859 996**

Balansräkning

		2025-12-31	2024-12-31
Eget kapital och skulder			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		299 740	299 740
Fond för yttre underhåll		292 897	228 562
Summa Bundet eget kapital		**592 637**	**528 302**
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		8 970 900	8 574 628
Årets resultat		213 493	460 607
Summa Fritt eget kapital		**9 184 392**	**9 035 234**
Summa Eget kapital		**9 777 029**	**9 563 536**
Skulder			
Kortfristiga skulder			
Leverantörsskulder		114 635	84 212
Skatteskulder	Not 12	9 491	8 141
Övriga kortfristiga skulder	Not 13	968 487	894 795
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 14	373 242	309 312
Summa Kortfristiga skulder		**1 465 854**	**1 296 460**
Summa Skulder		**1 465 854**	**1 296 460**
Summa Eget kapital och skulder		**11 242 883**	**10 859 996**

Dokument-ID 09222115557577767458 Signerat AE, CL, HN, MW, SB, JB, SO, PM, MN

Kassaflödesanalys

	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Kassaflöde från den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	35 903	195 053
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar	199 462	199 462
Summa Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet	**199 462**	**199 462**
Erhållen ränta	202 288	241 568
Erlagd ränta	-3 933	0
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	**433 720**	**636 083**
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Ökning (-) /minskning (+) av rörelsefordringar	-16 639	5 873
Ökning (+) /minskning (-) av rörelseskulder	169 394	44 074
Summa Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital	**152 755**	**49 947**
Kassaflöde från den löpande verksamheten	**586 475**	**686 029**
Årets kassaflöde	**586 475**	**686 029**
Likvida medel vid årets början	**7 694 981**	**7 008 952**
Likvida medel vid årets slut	**8 281 456**	**7 694 981**

Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

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

Redovisningsvaluta
Belopp anges i svenska kronor om inget annat anges.

Allmänna värderingsprinciper

- Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med ackumulerade avskrivningar och nedskrivningar.
- Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta, övriga tillgångar och avsättningar har värderats till anskaffningsvärde om inte annat anges.
- Skulder har värderats till historiska anskaffningsvärden förutom vissa finansiella skulder som värderats till verkligt värde.
- Inkomster redovisas till verkligt värde av vad föreningen fått eller beräknas få. Det innebär att föreningen redovisar inkomster till nominellt belopp (fakturabelopp).

Avskrivning på materiella anläggningstillgångar
Materiella anläggningstillgångar skrivs av linjärt enligt plan över den beräknade nyttjandeperioden. Då skillnaden i nyttjandeperiod för en materiell anläggningstillgångs betydande komponenter bedöms vara väsentlig, delas tillgången upp på dessa komponenter. Följande avskrivningsperioder tillämpas:

Avskrivningstid på byggnadskomponenter:	15-120 år.
Avskrivningstid på markanläggningar:	20 år.
Avskrivningstid på maskiner och inventarier:	5 år.
Mark skrivs inte av.	

Nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar tillgångar
Vid varje balansdag analyserar föreningen de redovisade värdena för materiella anläggningstillgångar för att fastställa om det finns någon indikation på att dessa tillgångar har minskat i värde. Om så är fallet, beräknas tillgångens värde för att kunna fastställa storleken på en eventuell nedskrivning.

Fond för yttre underhåll
Reservering för framtida underhåll av föreningens tillgångar beräknas utifrån föreningens underhållsplan. Styrelsen är behörigt organ för beslut om underhållsplan och reservering till, respektive ianspråktagande av, fond för yttre underhåll. Fond för yttre underhåll utgör en del av föreningens säkerställande av medel för underhåll av föreningens tillgångar.

Klassificering av lång- och kortfristig skuld till kreditinstitut
Skuld till kreditinstitut som vid räkenskapsårets slut har en återstående bindningstid på över ett år klassificeras som långfristig. Skuld till kreditinstitut som vid räkenskapsårets slut har en återstående bindningstid på under ett år och del av långfristig skuld till kreditinstitut som ska amorteras inom ett år från räkenskapsårets slut klassificeras som kortfristig skuld. Klassificeringen sker oavsett om avsikten är att förlänga eller avsluta krediten.

Beskattning
Bostadsrättsföreningar, som skattemässigt är att betrakta som privatbostadsföretag, betalar inte inkomstskatt för resultat som är hänförligt till fastigheten. Resultat från verksamhet som saknar koppling till fastigheten beskattas enligt gällande skatteregler.

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

Föreningens taxerade underskott uppgick vid årets slut till	0 tkr
Förändring jämfört med föregående år	0 tkr

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

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

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

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

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

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

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

Årsavgifter: Årsavgifter per kvadratmeter bostadsrättsyta. Ett genomsnittligt mått på medlemmarnas årsavgift till föreningen per kvadratmeter upplåten med bostadsrätt.

Årsavgifter/totala intäkter %: Årsavgifternas andel av föreningens totala intäkter under räkenskapsåret.

Totala intäkter, kr/kvm: Föreningens totala intäkter per kvadratmeter total yta (boyta och lokalyta).

Nettoomsättning i tkr: Föreningens nettoomsättning under räkenskapsåret.

Resultat efter finansiella poster i tkr: Föreningens resultat efter finansiella poster under räkenskapsåret.

Soliditet %: Föreningens redovisade egna kapital delat med total redovisad balansomslutning. Nyckeltalet har mycket begränsad relevans i en bostadsrättsförening.

Not 2	Nettoomsättning	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
	Bruttoomsättning		
	Årsavgifter bostäder andelstalsfördelad	1 761 300	1 726 764
	Årsavgifter bostäder förbrukningsbaserad	300	225
	Årsavgifter bostäder informationsöverföring	43 560	0
	Årsavgifter lokaler	378 312	370 884
	Hyror lokaler	49 896	49 056
	Hyror garage och parkeringsplatser	161 583	155 800
	Hyror förbrukningsbaserad	1 200	1 275
	Övriga primära intäkter	5 576	17 975
	Summa Bruttoomsättning	**2 401 727**	**2 321 979**
	Hyresbortfall	-6 334	-6 310
	Avsatt till inre fond	-129 432	-129 432
	Summa	**-135 766**	**-135 742**
	Summa Nettoomsättning	**2 265 961**	**2 186 237**

I årsavgiften ingår värme, vatten och kabel-tv.

Not 3	Driftskostnader	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
	Driftskostnader		
	Fastighetsskötsel och förvaltning	-520 494	-390 941
	Snö och halk-bekämpning	-26 734	-27 897
	Reparationer	-326 076	-169 836
	Planerat underhåll	-164 665	-80 281
	El	-63 504	-50 691
	Uppvärmning	-295 839	-304 068
	Vatten	-130 325	-128 750
	Sophämtning	-45 663	-44 440
	Fastighetsförsäkring	-43 840	-41 508
	Kabel-TV och bredband	-80 477	-25 252
	Fastighetsskatt och fastighetsavgift	-110 746	-110 403
	Övriga driftkostnader	-8 950	-8 115
	Summa Driftskostnader	**-1 817 313**	**-1 382 181**

Not 4	Övriga externa kostnader	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
	Övriga externa kostnader		
	Hyror, arrenden och leasing	-11 345	0
	Administrationskostnader	-8 352	-21 369
	Extern revision	-19 550	-13 026
	Konsultkostnader	-30 290	-186 996
	Medlemsavgifter	-15 400	-15 400
	Föreningsverksamhet	0	-37 905
	Övriga förvaltningskostnader	2 000	-17 155
	Summa Övriga externa kostnader	**-82 937**	**-291 852**

Not 5	Personalkostnader	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
	Personalkostnader		
	Arvode styrelse	-105 200	-101 800
	Revisionsarvode	-4 000	-4 000
	Sociala avgifter	-20 991	-17 406
	Övriga personalkostnader	-6 244	-5 994
	Summa Personalkostnader	**-136 435**	**-129 200**

Not 6	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	-199 462	-199 462
	Summa Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	**-199 462**	**-199 462**

Not 7	Byggnader och mark	2025-12-31	2024-12-31
	Ackumulerade anskaffningsvärden		
	Ingående anskaffningsvärde byggnader	8 013 671	8 013 671
	Ingående anskaffningsvärde mark	230 000	230 000
	Summa Ackumulerade anskaffningsvärden	**8 243 671**	**8 243 671**
	Ackumulerade avskrivningar		
	Ingående avskrivningar	-5 175 671	-4 976 209
	Årets avskrivningar	-199 462	-199 462
	Summa Ackumulerade avskrivningar	**-5 375 133**	**-5 175 671**
	Utgående redovisat värde	**2 868 538**	**3 068 000**

	Taxeringsvärde	*2025-12-31*	*2024-12-31*
	Taxeringsvärde byggnad - bostäder	30 000 000	24 600 000
	Taxeringsvärde byggnad - lokaler	2 675 000	2 396 000
	Taxeringsvärde mark - bostäder	13 800 000	11 600 000
	Taxeringsvärde mark - lokaler	814 000	814 000
	Summa	**47 289 000**	**39 410 000**

	Ställda säkerheter	*2025-12-31*	*2024-12-31*
	Fastighetsinteckning	3 000 000	3 000 000
	Varav i eget förvar	-3 000 000	-3 000 000
	Ställda säkerheter	**0**	**0**

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 kortfristiga fordringar	2025-12-31	2024-12-31
	Övriga fordringar		
	Avräkningskonto HSB	143 189	160 178
	Övriga fordringar	8 346	10 710
	Summa Övriga fordringar	**151 535**	**170 888**

Not 10	Övriga kortfristiga placeringar	2025-12-31	2024-12-31
	Övriga kortfristiga placeringar		
	Placeringar HSB	7 000 000	6 700 000
	Summa Övriga kortfristiga placeringar	**7 000 000**	**6 700 000**

Not 11	Kassa och bank	2025-12-31	2024-12-31
	Kassa och bank		
	Sparbanken Skåne	745 886	446 902
	Sparbanken Skåne	392 381	387 901
	Summa Kassa och bank	**1 138 267**	**834 803**

Not 12	Skatteskulder	2025-12-31	2024-12-31
	Skatteskulder		
	Skatteskulder	9 491	8 141
	Summa Skatteskulder	**9 491**	**8 141**

Not 13	Övriga kortfristiga skulder	2025-12-31	2024-12-31
	Övriga skulder		
	Inre fond	954 248	893 362
	Övriga kortfristiga skulder	14 239	1 433
	Summa Övriga skulder	**968 487**	**894 795**

Not 14	Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	2025-12-31	2024-12-31
	Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		
	Förutbetalda hyror och avgifter	214 030	221 705
	Övriga upplupna kostnader	159 212	87 607
	Summa Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	**373 242**	**309 312**

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.

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i HSB Brf Olof i Ystad, org.nr. 748000–0608

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf Olof i Ystad 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 Brf Olof i Ystad 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.

Ystad

Digitalt signerad av

Morgan Nilsson
BoRevision i Sverige AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Paula Mogensen
Av föreningen vald revisor

Årsredovisning 2025

Årsredovisning för 2025 avseende HSB Brf Olof i Ystad signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive. ***Dokument-id: 09222115557577767458***

Anders Eklöw
Ordförande
E-signerade med BankID: 2026-05-11 kl. 13:35:38

Caroline Lindgren
Ledamot
E-signerade med BankID: 2026-05-11 kl. 13:34:08

Hans Nilstam
Ledamot
E-signerade med BankID: 2026-05-11 kl. 17:58:36

Marianne Wickman
Ledamot
E-signerade med BankID: 2026-05-11 kl. 16:51:41

Susann Brandt
Ledamot
E-signerade med BankID: 2026-05-11 kl. 18:46:10

Jane Björk
Ledamot
E-signerade med BankID: 2026-05-11 kl. 15:57:31

Stefan Olsson
Ledamot
E-signerade med BankID: 2026-05-12 kl. 10:32:21

Paula Mogensen
Revisor
E-signerade med BankID: 2026-05-12 kl. 13:25:30

Morgan Nilsson
Bolagsrevisor
E-signerade med BankID: 2026-05-12 kl. 14:45:03

Revisionsberättelse 2025

Revisionsberättelsen för 2025 avseende HSB Brf Olof i Ystad signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjäns i samarbete med Scrive. ***Dokument-id: 09222115557577857805***

Paula Mogensen
Revisor
E-signerade med BankID: 2026-05-12 kl. 13:16:06

Morgan Nilsson
Bolagsrevisor
E-signerade med BankID: 2026-05-12 kl. 14:44:35

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.