



Årsredovisning 2024 / 2025

HSB Bostadsrättsförening
Henriksgården i Lomma



Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Styrelsen för HSB Bostadsrättsförening Henriksgården i Lomma med säte i Lomma org.nr. 746000-4729 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2024-2025

Allmänt om verksamheten

Föreningen är ett privatbostadsföretag (äkte bostadsrättsförening) enligt inkomstskattelagen (1999:1229). Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostäder till medlemmarna med nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Föreningen registrerades 1951. Föreningens stadgar registrerades senast 2024-04-09.

Föreningen äger och förvaltar

Föreningen äger och förvaltar byggnaderna på fastigheten i Lomma kommun:

Fastighet	Förvärvsdatum	Nybyggnadsår byggnad
Lomma 30:5	1952-01-01	1953

Totalt 1 objekt

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Länsförsäkringar (WTW). I försäkringen ingår styrelseansvar. Hemförsäkring tecknas och bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna, kollektivt bostadsrättstillägg ingår ej i föreningens fastighetsförsäkring. Nuvarande försäkringsavtal gäller t.o.m. 2023-12-31.

Antal	Benämning	Total yta m ²
15	p-platser	0
105	lägenheter (upplåtna med bostadsrätt)	5 440
6	lokaler (hyresrätt)	380
Totalt 126 objekt		5 820

Föreningens lägenheter fördelas på: 28 st 1 rok, 72 st 2 rok, 5 st 4 rok.



Styrelsens sammansättning

Namn	Roll	Fr.o.m.	T.o.m.
Vidar Zetterman	Ordförande	2024-05-14	
Ulla Margareta Malmqvist	Ledamot	2022-02-27	
Kajsa Magnusson	Ledamot	2022-02-27	
Lars Peter Willby	Ledamot	2023-02-24	
Birgitta Edfast	Ledamot	2023-08-17	
Karolina Hellfalk	Ledamot	2025-02-20	
Tobias Carlsson	Ledamot	2022-02-27	2025-02-20
Charlott Lindström	Suppleant	2025-02-20	
Dennis Andersson	Suppleant	2022-02-27	
Oscar Molin	Suppleant	2023-02-24	2025-02-20

Styrelsen har under året hållit 12 protokollförda styrelsemöten.

Firman tecknas två i förening av Ulla Margareta Malmqvist, Kajsa Magnusson, Lars Peter Willby och Vidar Zetterman.

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

Valberedning har varit: Jörgen Persson (sammanställande) och Charlott Lindström, valda vid föreningsstämman.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2025-02-13. På stämman deltog 12 röstberättigade medlemmar.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

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

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 2023-03-16.

2023-03-16

Utfördes en Inre Besiktning

2023-06-26

Utfördes en Takbesiktning

2024-04-01

Fasadrenovering påbörjades

2024-06-08

IMD-el färdigställt

2024-11-25

Fasadrenovering slutförd

2025-04 till 2025-08

OVK och injustering av ventilation

Sedan föreningen startade har följande större åtgärder genomförts:

Årtal	Åtgärd
2023	Relining Färdigställd
2024	IMD-El färdigställd
2024	Fasadrenovering färdigställd
2025	Injustering av ventilation

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

Årtal	Åtgärd
2026/27	Byte av värmeledningar, ventiler och radiatorer

Medlemsinformation

Under året har 13 bostadsrätter överlåtit.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 116 och under året har det tillkommit 16 och avgått 13 medlemmar.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 119.

Flerårsöversikt

	2024/2025	2023/2024	2022/2023	2021/2022	2020/2021
Sparande, kr/kvm	96	143	87	257	144
Skuldsättning, kr/kvm	5 499	6 082	4 508	5 439	3 173
Skuldsättning bostadsrättsyta, kr/kvm	5 769	6 507	0	0	0
Räntekänslighet, %	6	6	5	6	4
Energikostnad, kr/kvm	296	276	241	235	247
Årsavgifter, kr/kvm	983	981	963	962	946
Årsavgifter/totala intäkter, %	95	98	0	0	0
Totala intäkter, kr/kvm	985	997	957	909	892
Nettoomsättning, tkr	6 198	5 708	5 572	5 289	5 194
Resultat efter finansiella poster, tkr	-1 087	-473	-425	563	482
Soliditet, %	26	27	34	31	42

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

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

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

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

Räntekänslighet: En procent av de totala räntebärande skulderna på bokslutsdagen delat med de totala årsavgifterna under räkenskapsåret. Ett mått på hur mycket årsavgifterna behöver höjas för oförändrat resultat om föreningens genomsnittsränta ökar med en procentenhet, allt annat lika. Energikostnad: Föreningens totala kostnader för vatten, värme och el per kvadratmeter total yta (boyta och lokalyta).

Årsavgifter: Årsavgifter per kvadratmeter bostadsrättsyta. Ett genomsnittligt mått på medlemmarnas årsavgift till föreningen per kvadratmeter upplåten med bostadsrätt. El inte ingår i årsavgiften.

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

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

Nettoomsättning i tkr: Föreningens nettoomsättning under räkenskapsåret.

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

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

Upplysningar vid förlust

Årets negativa resultat beror främst på stora avskrivningskostnader som inte är likviditetspåverkande samt ökade räntekostnader på föreningens lån.

Föreningens kassaflöde är negativt och de likvida medlen minskade med 5 948 tkr. Föreningen har genomfört omfogningar, tak och ventilations arbete.

Föreningens sparande till det framtida underhållet uppgår till 88 kr/m².

För att möta det ökade drifts -och räntekostnader samt höja sparandet till det framtida underhållet har styrelsen beslutat om att

höja föreningens avgifter inför 2025 med 5 %

Förändringar i eget kapital

	Belopp vid årets ingång	Disposition av föregående års resultat enligt stämmans beslut	Förändring under året*	Belopp vid årets utgång
Bundet eget kapital				
Inbetalade insatser, kr	202 870	0	0	202 870
Kapitaltillskott/extra insats, kr	0	0	0	0
Upplåtelseavgifter, kr	0	0	0	0
Uppskrivningsfond, kr	0	0	0	0
Underhållsfond, kr	6 449 616	0	11 245	6 460 861
S:a bundet eget kapital, kr	6 652 486	0	11 245	6 663 731
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat, kr	7 520 140	-473 371	-11 245	7 035 524
Årets resultat, kr	-473 371	473 371	-1 086 569	-1 086 569
S:a ansamlad vinst/förlust, kr	7 046 769	0	-1 097 814	5 948 955
S:a eget kapital, kr	13 699 255	0	-1 086 569	12 612 686

* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 198 000 samt ianspråktagande skett med 186 755 kr

Resultatdisposition

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

Till föreningsstämmans förfogande står följande belopp i kronor:

Balanserat resultat enligt föregående årsstämma, kr	7 046 770
Årets resultat, kr	-1 086 569
Reservation till underhållsfond, kr	-198 000
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	186 754
Summa till föreningsstämmans förfogande, kr	5 948 955

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Styrelsens förslag gällande extra reservation till underhållsfond, kr	-0
Balanseras i ny räkning, kr	5 948 955

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

Resultaträkning

		2024-09-01 2025-08-31	2023-09-01 2024-08-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	Not 2	6 198 279	5 760 788
Övriga rörelseintäkter	Not 3	4 159	43 692
Summa Rörelseintäkter		6 202 438	5 804 480
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 4	-4 136 678	-3 571 089
Övriga externa kostnader	Not 5	-355 059	-168 437
Personalkostnader	Not 6	-204 510	-205 465
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		-1 456 027	-1 327 484
Summa Rörelsekostnader		-6 152 274	-5 272 475
Rörelseresultat		50 164	532 006
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		15 956	43 368
Räntekostnader och liknande resultatposter		-1 152 689	-1 048 744
Summa Finansiella poster		-1 136 733	-1 005 376
Resultat efter finansiella poster		-1 086 569	-473 371
Resultat före skatt		-1 086 569	-473 371
Årets resultat		-1 086 569	-473 371

Balansräkning

2025-08-31

2024-08-31

Tillgångar

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och mark	Not 7	46 648 906	38 827 501
Pågående nyanläggningar materiella anläggningstillgångar	Not 8	0	4 032 335
Summa Materiella anläggningstillgångar		46 648 906	42 859 836

Finansiella anläggningstillgångar

Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 9	500	500
Summa Finansiella anläggningstillgångar		500	500

Summa Anläggningstillgångar

46 649 406 **42 860 336**

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

Kundfordringar		1 678	13 533
Övriga kortfristiga fordringar	Not 10	2 037 954	2 479 255
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		127 460	108 456
Summa Kortfristiga fordringar		2 167 092	2 601 244

Kortfristiga placeringar

Övriga kortfristiga placeringar	Not 11	0	5 500 000
Summa Kortfristiga placeringar		0	5 500 000

Summa Omsättningstillgångar

2 167 092 **8 101 244**

Summa Tillgångar

48 816 498 **50 961 580**

Balansräkning

2025-08-31

2024-08-31

Eget kapital och skulder

Eget kapital

Bundet eget kapital

Medlemsinsatser		202 870	202 870
Fond för yttre underhåll	Not 12	6 460 861	6 449 616
Summa Bundet eget kapital		6 663 731	6 652 486

Fritt eget kapital

Balanserat resultat		7 035 524	7 520 140
Årets resultat		-1 086 569	-473 371
Summa Fritt eget kapital		5 948 955	7 046 770

Summa Eget kapital

12 612 686**13 699 256**

Skulder

Långfristiga skulder

Övriga långfristiga skulder till kreditinstitut	Not 13	13 995 650	26 270 650
Summa Långfristiga skulder		13 995 650	26 270 650

Kortfristiga skulder

Övriga kortfristiga skulder till kreditinstitut		20 624 930	9 127 430
Leverantörsskulder		348 902	746 798
Skatteskulder		17 912	11 482
Övriga kortfristiga skulder	Not 14	154 271	90 745
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 15	1 062 146	1 015 220
Summa Kortfristiga skulder		22 208 161	10 991 675

Summa Skulder

36 203 811**37 262 325**

Summa Eget kapital och skulder

48 816 498**50 961 580**

Kassaflödesanalys

	2024-09-01 2025-08-31	2023-09-01 2024-08-31
Kassaflöde från den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	50 164	532 005
<i>Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet</i>		
Avskrivningar	1 456 027	1 327 484
<i>Summa Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet</i>	1 456 027	1 327 484
Erhållen ränta	53 907	43 368
Erlagd ränta	-1 182 699	-1 048 744
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	377 398	854 113
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning (-) /minskning (+) av rörelsefordringar	-112 311	-25 050
Ökning (+) /minskning (-) av rörelseskulder	-190 714	629 559
<i>Summa Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>	-303 025	604 509
Kassaflöde från den löpande verksamheten	74 373	1 458 623
Kassaflöde från investeringsverksamheten		
Förvärv/avyttring av materiella anläggningstillgångar	-5 245 097	-4 353 412
Summa Kassaflöde från investeringsverksamheten	-5 245 097	-4 353 412
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		
Ökning (+) /minskning (-) av skuld till kreditinstitut	-777 500	9 122 500
Summa Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-777 500	9 122 500
Årets kassaflöde	-5 948 224	6 227 710
Likvida medel vid årets början	7 750 069	1 547 359
Likvida medel vid årets slut	1 801 846	7 750 069

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 skattemässiga ackumulerade underskott uppgick vid årets slut till 919 458 kr (fg år 919 458)

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	2024-09-01 2025-08-31	2023-09-01 2024-08-31
	<i>Bruttoomsättning</i>		
	Årsavgifter bostäder andelstalsfördelad	5 386 369	5 130 297
	Årsavgifter bostäder förbrukningsbaserad	160 908	45 199
	Årsavgifter lokaler	343 396	327 040
	Årsavgifter lokaler förbrukningsbaserad	8 519	0
	Hyror lokaler	273 944	246 540
	Hyror garage och parkeringsplatser	18 000	18 000
	Hyror förbrukningsbaserad	47 185	0
	Hyror övrigt	75 034	70 884
	Övriga primära intäkter	58 193	52 833
	<i>Summa Bruttoomsättning</i>	6 371 548	5 890 793
	Avgiftsbortfall	0	-6 057
	Hyresbortfall	-173 269	-123 948
	<i>Summa</i>	-173 269	-130 005
	<i>Summa Nettoomsättning</i>	6 198 279	5 760 788

I föreningens årsavgifter ingår bostadsrätters kostnader för värme, el, vatten, sophantering, abonnemang för tv, bredband och upplåtelse av parkeringsplats, upplåtelse av garageplats, El IMD debiteras separat.

Not 3	Övriga rörelseintäkter	2024-09-01 2025-08-31	2023-09-01 2024-08-31
	<i>Övriga rörelseintäkter</i>		
	Övriga sekundära intäkter	4 159	43 692
	<i>Summa Övriga rörelseintäkter</i>	4 159	43 692

Not 4	Driftskostnader	2024-09-01 2025-08-31	2023-09-01 2024-08-31
	<i>Driftskostnader</i>		
	Fastighetsskötsel, lokalvård och samfälligheter	-616 254	-541 943
	Snö och halk-bekämpning	-34 711	-41 601
	Reparationer	-346 556	-386 584
	Planerat underhåll	-186 754	0
	Försäkringsskador	-176 808	-88 622
	El	-462 729	-267 520
	Uppvärmning	-910 918	-859 493
	Vatten	-488 934	-477 441
	Sophämtning	-106 486	-120 862
	Fastighetsförsäkring	-48 273	-45 733
	Kabel-TV och bredband	-110 591	-157 719
	Fastighetsskatt och fastighetsavgift	-203 911	-195 479
	Förvaltningsavtalskostnader	-420 300	-376 092
	Övriga driftkostnader	-23 454	-12 000
	<i>Summa Driftskostnader</i>	-4 136 678	-3 571 089
		2024-09-01 2025-08-31	2023-09-01 2024-08-31
Not 5	Övriga externa kostnader		
	<i>Övriga externa kostnader</i>		
	Förbrukningsinventarier och varuinköp	-9 200	-840
	Administrationskostnader	-93 579	-18 492
	Extern revision	-16 625	-13 825
	Konsultkostnader	-15 976	-2 189
	Medlemsavgifter	-46 065	-46 065
	Föreningsverksamhet	-6 521	-8 337
	Övriga förvaltningskostnader	-167 093	-78 689
	<i>Summa Övriga externa kostnader</i>	-355 059	-168 437
		2024-09-01 2025-08-31	2023-09-01 2024-08-31
Not 6	Personalkostnader		
	<i>Personalkostnader</i>		
	Arvode styrelse	-146 997	-143 250
	Revisionsarvode	-11 760	-11 460
	Övriga arvoden	-5 830	-5 700
	Sociala avgifter	-39 063	-45 055
	Övriga personalkostnader	-859	0
	<i>Summa Personalkostnader</i>	-204 510	-205 465

Not 7	Byggnader och mark	2025-08-31	2024-08-31
	<i>Akkumulerade anskaffningsvärden</i>		
	Ingående anskaffningsvärde byggnader	59 088 643	58 767 565
	Ingående anskaffningsvärde mark	34 960	34 960
	Årets investeringar	9 277 432	321 078
	<i>Summa Akkumulerade anskaffningsvärden</i>	68 401 035	59 123 603
	<i>Akkumulerade avskrivningar</i>		
	Ingående avskrivningar	-20 296 102	-18 968 618
	Årets avskrivningar	-1 456 027	-1 327 484
	<i>Summa Akkumulerade avskrivningar</i>	-21 752 129	-20 296 102
	<i>Utgående redovisat värde</i>	46 648 906	38 827 501
	<i>Taxeringsvärde</i>	<i>2025-08-31</i>	<i>2024-08-31</i>
	Taxeringsvärde byggnad - bostäder	53 000 000	49 242 000
	Taxeringsvärde byggnad - lokaler	2 886 000	0
	Taxeringsvärde mark - bostäder	16 400 000	19 654 000
	Taxeringsvärde mark - lokaler	453 000	0
	<i>Summa</i>	72 739 000	68 896 000
	<i>Ställda säkerheter</i>	<i>2025-08-31</i>	<i>2024-08-31</i>
	Fastighetsinteckning	35 500 000	35 500 000
	Varav i eget förvar	0	0
	<i>Ställda säkerheter</i>	35 500 000	35 500 000
Not 8	Pågående nyanläggningar materiella anläggningstillgångar	2025-08-31	2024-08-31
	<i>Pågående nyanläggningar materiella anläggningstillgångar</i>		
	Ingående värde pågående nyanläggning	4 032 335	0
	Årets investeringar	5 245 097	4 032 335
	Omklassificering till byggnad	-9 277 432	0
	<i>Summa Pågående nyanläggningar materiella anläggningstillgångar</i>	0	4 032 335
Not 9	Andra långfristiga värdepappersinnehav	2025-08-31	2024-08-31
	<i>Andra långfristiga värdepappersinnehav</i>		
	Ingående värde andel i HSB	500	500
	<i>Summa Andra långfristiga värdepappersinnehav</i>	500	500

Not 10 Övriga kortfristiga fordringar **2025-08-31** **2024-08-31***Övriga fordringar*

Avräkningskonto HSB	1 801 846	2 250 069
Övriga fordringar	236 108	229 186
Summa Övriga fordringar	2 037 954	2 479 255

Not 11 Övriga kortfristiga placeringar **2025-08-31** **2024-08-31***Övriga kortfristiga placeringar*

Placeringar HSB	0	5 500 000
Summa Övriga kortfristiga placeringar	0	5 500 000

Not 12 Fond för yttre underhåll **2025-08-31** **2024-08-31***Fond för yttre underhåll*

Fond för yttre underhåll	6 460 861	6 449 616
Summa Fond för yttre underhåll	6 460 861	6 449 616

Not 13 Övriga långfristiga skulder till kreditinstitut **2025-08-31**

<i>Låneinstitut</i>	<i>Räntesats</i>	<i>Konv.datum</i>	<i>Belopp</i>	<i>Nästa års amortering</i>
Stadshypotek AB	2,67%	2026-07-10	1 600 000	0
Stadshypotek AB	2,86%	2026-04-30	1 703 100	20 000
Stadshypotek AB	3,69%	2026-06-01	9 500 000	0
Stadshypotek AB	1,39%	2025-12-01	2 775 000	30 000
Swedbank Hypotek AB	3,74%	2027-06-23	13 995 650	0
Swedbank Hypotek AB	2,74%	2025-09-28	5 046 830	327 500
			34 620 580	377 500

Långfristig del	13 995 650
Nästa års amortering av långfristig skuld	0
Lån som ska konverteras inom ett år	20 624 930
Kortfristig del	20 624 930
Nästa års amorteringar av lång- och kortfristig skuld	377 500
Amorteringar inom 2-5 år beräknas uppgå till	1 510 000
Skulder med bindningstid på över 5 år uppgår om 5 år till	0
Genomsnittsräntan vid årets utgång	3,30%
Finns swap-avtal	Nej

Not 14	Övriga kortfristiga skulder	2025-08-31	2024-08-31
	<i>Övriga skulder</i>		
	Momsskuld	34 620	-65 625
	Inre fond	90 325	90 325
	Övriga kortfristiga skulder	29 326	420
	<i>Summa Övriga skulder</i>	154 271	25 120
Not 15	Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	2025-08-31	2024-08-31
	<i>Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</i>		
	Förutbetalda hyror och avgifter	505 541	480 169
	Upplupna räntekostnader	132 995	163 005
	Övriga upplupna kostnader	423 610	372 046
	<i>Summa Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</i>	1 062 146	1 015 220

Styrelsen godkände årsredovisningens innehåll den 2025-12-12

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.

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i HSB Bostadsrättsförening Henriksgården i Lomma, org.nr. 746000-4729

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Bostadsrättsförening Henriksgården i Lomma för räkenskapsåret 2024-09-01 - 2025-08-31.

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 augusti 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 revisionsred 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 revisorsred 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 revisionsred 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 revisionsred 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 Henriksgården i Lomma för räkenskapsåret 2024-09-01 - 2025-08-31 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 revisionsssed 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 revisionsssed 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 revisionsssed 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.

Malmö

Digitalt signerad av

Morgan Nilsson
BoRevision i Sverige AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Lars Svensson
Av föreningen vald revisor

Årsredovisning 2024 / 2025

Årsredovisning för 2024 / 2025 avseende HSB Bostadsrättsförening Henriksgården i Lomma signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

Vidar Zetterman

Ordförande

E-signerade med BankID: 2025-12-21 kl. 18:22:26



Kajsa Magnusson

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-12-19 kl. 11:45:38



Ulla Margareta Malmqvist

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-12-21 kl. 15:53:38



Birgitta Edfast

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-12-22 kl. 13:02:04



Karolina Hellfalk

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-01-05 kl. 10:54:34



Lars Peter Willby

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-01-02 kl. 10:58:32



Lars Ingvar Svensson

Revisor

E-signerade med BankID: 2026-01-06 kl. 09:34:43



Morgan Nilsson

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2026-01-08 kl. 12:04:21



Revisionsberättelse 2024 / 2025

Revisionsberättelsen för 2024 / 2025 avseende HSB Bostadsrättsförening Henriksgården i Lomma signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

Lars Ingvar Svensson

Revisor

E-signerade med BankID: 2026-01-06 kl. 09:36:17



Morgan Nilsson

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2026-01-08 kl. 11:20:07



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.