







Årsredovisning 2025

HSB Bostadsrättsförening Bygården i Burlöv

MEDLEM I HSB

HSB – där möjligheterna bor

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Styrelsen för HSB Bostadsrättsförening Bygården i Burlöv med säte i Burlöv org.nr. 716407-1958 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 1983. Föreningens stadgar registrerades senast 2024-02-05.

Föreningen äger och förvaltar

Föreningen äger och förvaltar byggnaderna på fastigheten i Burlöv kommun:

Fastighet	Förvärvsdatum	Nybyggnadsår byggnad
Åkarp 3:7	1984-09-20	1929
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. 2026-12-31.

Antal	Benämning	Total yta m^2
12	p-platser	0
20	lägenheter (upplåtna med bostadsrätt)	1 360
1	lägenheter (hyresrätt)	61
Totalt 33 objekt		**1 421**

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

Föreningen äger dessutom

Namn	Typ	Org. Nr	Andel	Ändamål
Burlöv Åkarp GA:17	G:A	716438-8105	20 / 108	Antennanläggning inkl kabel, Kabelutrymme och andra för fastighetsnätet erforderliga installationer fram till anslutningspunkt på respektive byggnad
Totalt 1 objekt				

Styrelsens sammansättning

Namn	Roll	Fr.o.m.	T.o.m.
Dejan Swärdh	Ordförande	2024-02-28	2025-06-11
Dejan Swärdh	Ledamot	2016-06-13	2025-07-29
Bahareh Andersson	Ordförande	2025-06-11	
Inger Dahlgren	Ledamot	2019-02-02	
Anders Sjöstrand	Ledamot	2024-06-15	
Katarina Walles	Ledamot	2021-06-10	2025-06-11
Jessica Ekberg	Ledamot	2024-06-10	
Nathalie Gattmer	Ledamot	2025-06-11	2025-10-12
Nathalie Gattmer	Suppleant	2024-06-15	2025-06-11
David Christian Ekberg	Suppleant	2025-06-11	

I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är: Jessica Ekberg, Anders Sjöstrand och David Ekberg.

Styrelsen har under året hållit 15 protokollförda styrelsemöten.

Firman tecknas två i förening av Bahareh Andersson och Jessica Ekberg.

Revisorer har varit: Ann-Christin Ahrling med Maj-Lis Kristina Ingeborg Olsson som suppleant valda av föreningen, samt en av HSB Riksförbund utsedd revisor hos Borevision AB.

Valberedning har varit: Marie Åse Swärdh (sammankallande) och Ronja Swärdh, valda vid föreningsstämman.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2025-06-04. På stämman deltog 14 röstberättigade medlemmar var av 12 röstberättigade.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Årsavgiften ändrades per 2025-04-01 med +5 %. Någon avgiftsändring för 2026 är inte 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 fastighetsbesiktning utfördes den 2025-09-09.

Under året har föreningen genomfört några större åtgärder enligt följande:

1) Vi har sedan årsstämman 2025 varit en ny styrelse där ingen av oss har varit erfarna. Detta har gjort att mycket tid har fått läggas för att sätta oss in i styrelsearbetet och lära oss hur en styrelse ska arbeta.
2) Omförhandlat vårt förvaltningsavtal med HSB så att det passar vår förening bättre.
3) Renovering av fasad och trappa på Blomstervägen 1.
4) Styrelsen har behövt lägga mycket arbete och tid på hyreslägenheten som föreningen haft.
5) Föreningen har haft mycket problem med råttor under 2025 och med hjälpa av bla Antiximex har vi äntligen fått ordning på det.
6) Hissen har varit ett stort problem under 2025 och krävts många akuta åtgärder. Offert för renovering har tagits in.
7) Vattenläcka i en lgh på Blomstervägen 1 som har krävts mycket jobb och tid med försäkringsbolag och liknande för styrelsen.

Sedan föreningen startade har följande större åtgärder genomförts:
2015 Balkonrenovering Blomstervägen 3.
2016 Tak och plåtarbeten Blomstervägen 3.
2021 Fönsterrenovering båda husen.
2021 Målning av fasader Blomstervägen 1.
2024: Byte av gaspannor, delrenovering av hissen, takbyte på uterummet.

Årtal	Åtgärd
2025	Fasadrenovering Blomstervägen 1
2025	Renovering av trappan på Blomstervägen 1

Föreningen utför och planerar följande åtgärder under de närmaste 5 åren:
2026 Hissbyte.
Underhållsarbete fönster båda husen. Fönsterbyte kan bli aktuellt om 5-10 år.

Medlemsinformation

Under året har 2 bostadsrätter överlåtits och 0 upplåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 24 och under året har det tillkommit 3 och avgått 3 medlemmar.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 24.

Flerårsöversikt

	2025	2024	2023	2022	2021
Sparande, kr/kvm	411	282	282	127	315
Skuldsättning, kr/kvm	5 176	5 249	5 322	5 395	5 468
Skuldsättning bostadsrättsyta, kr/kvm	5 409	5 485	5 561	5 637	5 713
Räntekänslighet, %	5	5	5	6	6
Energikostnad, kr/kvm	263	288	280	381	264
Årsavgifter, kr/kvm	1 113	1 108	1 068	971	961
Årsavgifter/totala intäkter, %	95	92	95	92	95
Totala intäkter, kr/kvm	1 167	1 156	1 081	1 010	967
Nettoomsättning, tkr	1 658	1 574	1 518	1 384	1 370
Resultat efter finansiella poster, tkr	271	-421	163	-101	-5
Soliditet, %	20	17	21	19	19

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. I årsavgiften ingår värme och vatten.

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

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

Nettoomsättning i tkr: Föreningens nettoomsättning under räkenskapsåret.

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

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

Förändringar i eget kapital

Bundet eget kapital	**Belopp vid årets ingång**	**Disposition av föregående års resultat enligt stämmans beslut**	**Förändring under året***	**Belopp vid årets utgång**
Inbetalade insatser, kr	496 997	0	0	496 997
Kapitaltillskott/extra insats, kr	0	0	0	0
Upplåtelseavgifter, kr	0	0	0	0
Uppskrivningsfond, kr	0	0	0	0
Underhållsfond, kr	607 509	0	-17 000	590 509
S:a bundet eget kapital, kr	**1 104 506**	**0**	**-17 000**	**1 087 506**
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat, kr	975 850	-420 633	17 000	572 217
Årets resultat, kr	-420 633	420 633	271 038	271 038
S:a ansamlad vinst/förlust, kr	**555 217**	**0**	**288 038**	**843 255**
S:a eget kapital, kr	**1 659 723**	**0**	**271 038**	**1 930 761**

* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 77 000 kr samt ianspråktagande skett med 94 000 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	555 217
Årets resultat, kr	271 038
Reservation till underhållsfond, kr	-77 000
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	94 000
Summa till föreningsstämmans förfogande, kr	**843 255**

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:	
Styrelsens förslag gällande extra reservation till underhållsfond, kr	-0
Balanseras i ny räkning, kr	**843 255**

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

Resultaträkning

		2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	Not 2	1 657 649	1 573 998
Övriga intäkter	Not 3	0	68 413
Summa Rörelseintäkter		**1 657 649**	**1 642 411**
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 4	-807 250	-1 374 218
Övriga externa kostnader	Not 5	-44 225	-48 645
Personalkostnader	Not 6	-70 949	-137 612
Avskrivningar		-218 705	-251 212
Summa Rörelsekostnader		**-1 141 128**	**-1 811 686**
Rörelseresultat		**516 521**	**-169 275**
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		9 753	17 386
Räntekostnader och liknande resultatposter		-255 236	-268 744
Summa Finansiella poster		**-245 483**	**-251 358**
Resultat efter finansiella poster		**271 038**	**-420 633**
Resultat före skatt		**271 038**	**-420 633**
Årets resultat		**271 038**	**-420 633**

Balansräkning

		2025-12-31	2024-12-31
Tillgångar			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 7	8 270 130	8 488 834
Summa Materiella anläggningstillgångar		**8 270 130**	**8 488 834**
Finansiella anläggningstillgångar			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 8	1 500	1 500
Summa Finansiella anläggningstillgångar		**1 500**	**1 500**
Summa Anläggningstillgångar		**8 271 630**	**8 490 334**
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Aktuell skattefordran		0	763
Avräkningskonto hos HSB och skattekonto	Not 9	1 287 503	465 043
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 10	65 222	62 899
Summa Kortfristiga fordringar		**1 352 725**	**528 705**
Kortfristiga placeringar			
Övriga kortfristiga placeringar		0	500 000
Summa Kortfristiga placeringar		**0**	**500 000**
Summa Omsättningstillgångar		**1 352 725**	**1 028 705**
Summa Tillgångar		**9 624 355**	**9 519 039**

Balansräkning

		2025-12-31	2024-12-31
Eget kapital och skulder			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		496 997	496 997
Fond för yttre underhåll	Not 11	590 509	607 509
Summa Bundet eget kapital		**1 087 506**	**1 104 506**
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		572 217	975 850
Årets resultat		271 038	-420 633
Summa Fritt eget kapital		**843 255**	**555 217**
Summa Eget kapital		**1 930 761**	**1 659 723**
Skulder			
Långfristiga skulder			
Långfristiga skulder hos kreditinstitut	Not 12	820 000	5 213 167
Summa Långfristiga skulder		**820 000**	**5 213 167**
Kortfristiga skulder			
Övriga kortfristiga skulder till kreditinstitut		6 535 649	2 246 341
Leverantörsskulder		21 913	33 225
Skatteskulder		3 855	2 951
Övriga kortfristiga skulder	Not 13	0	2 014
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 14	312 176	361 618
Summa Kortfristiga skulder		**6 873 594**	**2 646 149**
Summa Skulder		**7 693 594**	**7 859 316**
Summa Eget kapital och skulder		**9 624 355**	**9 519 039**

Kassaflödesanalys

	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Kassaflöde från den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	516 521	-169 275
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar	218 705	251 212
Summa Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet	**218 705**	**251 212**
Erhållen ränta	9 866	17 356
Erlagd ränta	-260 538	-260 506
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	**484 553**	**-161 212**
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Ökning (-) /minskning (+) av rörelsefordringar	-2 557	-2 955
Ökning (+) /minskning (-) av rörelseskulder	-56 561	46 326
Summa Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital	**-59 118**	**43 371**
Kassaflöde från den löpande verksamheten	**425 436**	**-117 841**
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		
Ökning (+) /minskning (-) av skuld till kreditinstitut	-103 859	-103 436
Summa Kassaflöde från finansieringsverksamheten	**-103 859**	**-103 436**
Årets kassaflöde	**321 577**	**-221 277**
Likvida medel vid årets början	**955 365**	**1 176 642**
Likvida medel vid årets slut	**1 276 942**	**955 365**

Dokument-ID 092221155557578680038 Signerat BA, JE, AS, ID, AA, TO

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.

Not 2	Nettoomsättning	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
	Bruttoomsättning		
	Årsavgifter bostäder andelstalsfördelad	1 581 963	1 506 606
	Hyror bostäder	53 748	53 106
	Hyror garage och parkeringsplatser	14 700	14 500
	Övriga primära intäkter	7 538	-14
	Summa Bruttoomsättning	**1 657 949**	**1 574 198**
	Hyresbortfall	-300	-200
	Summa	**-300**	**-200**
	Summa Nettoomsättning	**1 657 649**	**1 573 998**

I årsavgiften ingår värme och vatten.

Not 3	Övriga intäkter	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
	Övriga intäkter		
	Ersättning - vattenskada	0	68 413
	Summa Övriga intäkter	**0**	**68 413**

Not 4	Driftskostnader	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
	Driftskostnader		
	Fastighetsskötsel och förvaltning	-198 111	-123 109
	Reparationer	-47 784	-111 824
	Planerat underhåll	-94 000	-639 125
	Försäkringsskador	-2 875	0
	El	-61 391	-65 062
	Uppvärmning	-269 723	-262 158
	Vatten	-42 391	-82 141
	Sophämtning	-20 765	-23 402
	Fastighetsförsäkring	-26 704	-25 937
	Kabel-TV och bredband	-7 302	-7 230
	Fastighetsskatt och fastighetsavgift	-36 204	-34 230
	Summa Driftskostnader	**-807 250**	**-1 374 218**

Not 5	Övriga externa kostnader	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
	Övriga externa kostnader		
	Förbrukningsinventarier och varuinköp	0	-6 944
	Administrationskostnader	-4 093	-1 522
	Extern revision	-17 875	-16 175
	Medlemsavgifter	-8 715	-8 715
	Föreningsverksamhet	-10 667	-11 814
	Övriga förvaltningskostnader	-2 875	-3 475
	Summa Övriga externa kostnader	**-44 225**	**-48 645**

Not 6	Personalkostnader	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
	Personalkostnader		
	Arvode styrelse	-40 300	-43 100
	Revisionsarvode	-3 000	-3 000
	Övriga arvoden	-8 000	-8 000
	Löner och övriga ersättningar	-1 926	-50 236
	Sociala avgifter	-17 723	-33 276
	Summa Personalkostnader	**-70 949**	**-137 612**

Not 7	Byggnader och mark	2025-12-31	2024-12-31
	Ackumulerade anskaffningsvärden		
	Ingående anskaffningsvärde byggnader	11 676 631	11 676 631
	Ingående anskaffningsvärde mark	800 000	800 000
	Summa Ackumulerade anskaffningsvärden	**12 476 631**	**12 476 631**
	Ackumulerade avskrivningar		
	Ingående avskrivningar	-3 987 797	-3 736 584
	Årets avskrivningar	-218 705	-251 212
	Summa Ackumulerade avskrivningar	**-4 206 501**	**-3 987 797**
	Utgående redovisat värde	**8 270 130**	**8 488 834**

	Taxeringsvärde	*2025-12-31*	*2024-12-31*
	Taxeringsvärde byggnad - bostäder	14 800 000	13 800 000
	Taxeringsvärde byggnad - lokaler	0	0
	Taxeringsvärde mark - bostäder	4 262 000	4 972 000
	Taxeringsvärde mark - lokaler	0	0
	Summa	**19 062 000**	**18 772 000**

	Ställda säkerheter	*2025-12-31*	*2024-12-31*
	Fastighetsinteckning	9 399 000	9 399 000
	Varav i eget förvar	0	0
	Ställda säkerheter	**9 399 000**	**9 399 000**

Not 8	Andra långfristiga värdepappersinnehav	2025-12-31	2024-12-31
	Andra långfristiga värdepappersinnehav		
	Ingående värde andel i HSB	500	500
	Ingående värde andra långfristiga värdepappersinnehav	1 000	1 000
	Summa Andra långfristiga värdepappersinnehav	**1 500**	**1 500**

Not 9	Avräkningskonto hos HSB och skattekonto	2025-12-31	2024-12-31
	Avräkningskonto hos HSB och skattekonto		
	Avräkningskonto HSB	1 276 942	455 365
	Skattekonto	10 561	9 678
	Summa Avräkningskonto hos HSB och skattekonto	**1 287 503**	**465 043**

Not 10	Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	2025-12-31	2024-12-31
	Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		
	Upplupna ränteintäkter	0	113
	Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	65 222	62 786
	Summa Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	**65 222**	**62 899**

Not 11	Fond för yttre underhåll	2025-12-31	2024-12-31
	Fond för yttre underhåll		
	Fond för yttre underhåll	590 509	607 509
	Summa Fond för yttre underhåll	**590 509**	**607 509**

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

Låneinstitut	*Räntesats*	*Konv.datum*	*Belopp*	*Nästa års amortering*
SBAB Bank AB	2,75%	2026-03-03	2 142 482	30 000
SBAB Bank AB	3,64%	2026-11-12	4 369 167	50 000
Stadshypotek AB	4,06%	2027-04-30	844 000	24 000
			7 355 649	**104 000**

Långfristig del	820 000
Nästa års amortering av långfristig skuld	24 000
Lån som ska konverteras inom ett år	6 511 649
Kortfristig del	6 535 649
Nästa års amorteringar av lång- och kortfristig skuld	104 000
Amorteringar inom 2-5 år beräknas uppgå till	416 000
Skulder med bindningstid på över 5 år uppgår om 5 år till	0
Genomsnittsräntan vid årets utgång	3,43%
Finns swap-avtal	Nej

Om 5 år beräknas skulden uppgå till 7 355 129 kr.

Not 13	Övriga kortfristiga skulder	2025-12-31	2024-12-31
	Övriga skulder		
	Källskatt	0	2 014
	Summa Övriga skulder	**0**	**2 014**

Not 14	Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	2025-12-31	2024-12-31
	Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		
	Förutbetalda hyror och avgifter	133 586	127 495
	Upplupna räntekostnader	9 759	15 061
	Upplupna kostnader- el, värme, vatten, arvode, m.m.	168 831	219 062
	Summa Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	**312 176**	**361 618**

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.
Styrelsen godkände årsredovisningens innehåll den 2026-05-20.

Bahareh Andersson
Ordförande

Jessica Ekberg

Anders Sjöstrand

Inger Dahlgren

Vår revisionsberättelse har lämnats

Ann-Christin Ahrling
Av föreningen vald revisor

Thaha Osman
BoRevision
Av HSB riksförbund utsedd revisor

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i HSB Bostadsrättsförening Bygården i Burlöv, org.nr. 716407-1958

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Bostadsrättsförening Bygården i Burlöv för räkenskapsåret 2025.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 31 december 2025 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Revisorernas ansvar enligt denna sed beskrivs närmare i avsnitten Revisorn utsedd av HSB Riksförbunds ansvar och Den föreningsvalda revisorns ansvar.

Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Revisorn utsedd av HSB Riksförbund har fullgjort sitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för att årsredovisningen upprättas och att den ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen. Styrelsen ansvarar även för den interna kontroll som den bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag.

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Den upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om styrelsen avser att likvidera föreningen, upphöra med verksamheten eller inte har något realistiskt alternativ till att göra något av detta.

Revisorn utsedd av HSB Riksförbunds ansvar

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Mitt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller våra uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

Som del av en revision enligt ISA använder jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

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

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

Den föreningsvalda revisorns ansvar

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

Rapport om andra krav enligt lagar, andra författningar samt stadgar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för HSB Bostadsrättsförening Bygården i Burlöv 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.

Burlöv

Digitalt signerad av

Thaha Osman
BoRevision i Sverige AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Ann-Christin Ahrling
Av föreningen vald revisor

Årsredovisning 2025

Årsredovisning för 2025 avseende HSB Bostadsrättsförening Bygården i Burlöv signerades av följande personer med HSB e-signeringstjänst i samarbete med Scrive. ***Dokument-id: 09222115557578680038***

Bahareh Andersson
Ordförande
E-signerade med BankID: 2026-05-21 kl. 10:36:09

Jessica Ekberg
Ledamot
E-signerade med BankID: 2026-05-21 kl. 13:23:56

Anders Sjöstrand
Ledamot
E-signerade med BankID: 2026-05-21 kl. 12:04:47

Inger Dahlgren
Ledamot
E-signerade med BankID: 2026-05-21 kl. 14:59:51

Ann-Christin Ahrling
Revisor
E-signerade med BankID: 2026-05-21 kl. 16:04:09

Thaha Osman
Bolagsrevisor
E-signerade med BankID: 2026-05-25 kl. 08:54:36

Revisionsberättelse 2025

Revisionsberättelsen för 2025 avseende HSB Bostadsrättsförening Bygården i Burlöv signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive. ***Dokument-id: 09222115557578737431***

Ann-Christin Ahrling
Revisor
E-signerade med BankID: 2026-05-21 kl. 16:01:16

Thaha Osman
Bolagsrevisor
E-signerade med BankID: 2026-05-25 kl. 08:54:15

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.