



Årsredovisning 2025

HSB Bostadsrättsförening
Sandmöllan i Trelleborg

MEDLEM I HSB



HSB – där möjligheterna bor



Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Styrelsen för HSB Bostadsrättsförening Sandmöllan i Trelleborg med säte i Trelleborg org.nr. 747000-0956 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 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 1957. Föreningens stadgar registrerades senast 2024-08-29.

Föreningen äger och förvaltar

Föreningen äger och förvaltar byggnaderna på fastigheterna i Trelleborg kommun:

Fastighet	Förvärvsdatum	Nybyggnadsår byggnad
Prästen 1	1961-01-01	1961
Prästen 2	1961-01-01	1961

Totalt 2 objekt

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

Antal	Benämning	Total yta m ²
19	förråd	253
38	garageplatser	570
32	p-platser (varav 4 st med laddning för elbilar)	0
90	lägenheter (upplåtna med bostadsrätt)	6 022
Totalt 179 objekt		6 845

Föreningens lägenheter fördelas på: 3 st 1 rok, 48 st 2 rok, 33 st 3 rok, 6 st 4 rok.

Föreningen äger dessutom

Namn	Typ	Org. Nr	Andel	Ändamål
Trelleborg Öster JÄR S:1	Samfällighet			Saknas
Trelleborg Östervång S:1	Samfällighet			Dike
Trelleborg Bocken S:1	Samfällighet			Saknas
Trelleborg Västervång S:1	Samfällighet			Saknas
Trelleborg Bocken S:2	Samfällighet			Saknas
Trelleborg Östervång S:3	Samfällighet			Saknas
Trelleborg Västervång S:2	Samfällighet			Saknas

Totalt 7 objekt**Styrelsens sammansättning**

Namn	Roll	Fr.o.m.
Lars Göran Larsson	Ordförande	2022-06-10
Rolf Lennart Bäckström	Ledamot	2025-06-18
Nils-Gustav Olin	Ledamot	2018-06-30
Gunnel Larsson	Ledamot	2017-07-11
Maria Knutsdottir Bengtsson	Ledamot	2022-06-10
Estrid Nimåker	Ledamot	2018-06-30
Leif Göran Christer Tornberg	Ledamot	2019-06-18

I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är: Göran Larsson, Nils-Gustav Olin samt Estrid Nimåker.

Styrelsen har under året hållit 10 protokollförda styrelsemöten.

Firman tecknas två i förening av Lars Göran Larsson, Rolf Lennart Bäckström, Gunnel Larsson och Leif Göran Christer Tornberg.

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

Valberedning har varit: Sven Gunnar Hall (sammankallande), vald vid föreningsstämman.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2025-06-12. På stämman deltog 29 röstberättigade medlemmar.

Extra föreningsstämma hölls 2025-01-30. På stämman deltog 44 röstberättigade medlemmar.

Ärendet på extrastämman var Installera IMD el.

Stämman beslutade att föreningen ska installera IMD el.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Årsavgiften förändrades fr.o.m. 2025-01-01 med +8%.

En förändring av årsavgiften med +8% 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 2025-12-08.

Underhåll:

Projekt IMD-el påbörjades maj 2025 och avslutades oktober 2025. Arbetet omfattade installation av nya stigare, jordfelsbrytare i samtliga lägenheter, samt nya elcentraler förberedda för solcellsmontage.

Värmeanläggningen. Utbyte av expansionskärl, renovering av avgasare samt komplettering med filter.

Övervakningskameror monteras i garaget under sensommaren.

Källargolven slipats och målats där det fanns behov samt målning av väggar i elrum och städutrymmen.

Under våren påfyllning av ny jord i rabatterna.

Ekonomi:

Föreningens banklån uppgår på bokslutsdagen till 23 695 433 kr. Under året har föreningen amorterat 243 388 kr Vilket kan sägas motsvara en amorteringstakt på ca 1% per år.

I syfte att begränsa riskerna har föreningen bundit lånen på olika bindningstider.

Sedan föreningen startade har följande större åtgärder genomförts:

Årtal	Åtgärd
1988	Fönsterbyte
1990	Takbyte
2002	Byte av entre dörrar
2003	Byte av balkonger
2012	Installation av fjärrvärme
2012	Installation av digital television
2012	Byte termostater till radiatorerna
2013	Byte av kall- och varmvattenledningar
2015	Omfogning av tegelfasaderna
2020	Miljöhus
2020	Relining avloppsledningar
2022	Nya fläktar garage
2022	Genomgång skyddsrummen
2023	Utökning av p-platser inkl.4 el-laddplatser
2024	Plattor lagts mellan Hedvägen 108 a - Hedvägen 110
2025	Ombyggnad av el-systemet. 3-fas ledning till lägenheter inkl. jordfelsbrytare samt IMD - mätning av el.

Föreningen utför och planerar följande åtgärder under de närmaste 3 åren:

Enligt underhållsplanen har vi följande underhåll de kommande åren, kan komma ändras om besiktningar visar att underhållet kan flyttas fram.

Årtal	Åtgärd
2026	Tak ny besiktning
2026	Garagetaket membranisolering . Besiktigas
2028	Lekplatsen renoveras

Medlemsinformation

Under året har 10 bostadsrätter överlåtits och 0 upplåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 114 och under året har det tillkommit 12 och avgått 13 medlemmar.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 113.

Flerårsöversikt

	2025	2024	2023	2022	2021
Sparande, kr/kvm	132	182	191	158	130
Skuldsättning, kr/kvm	3 462	3 779	3 816	3 858	3 898
Skuldsättning bostadsrättsyta, kr/kvm	3 935	3 975	4 014	4 059	4 100
Räntekänslighet, %	5	5	6	6	7
Energikostnad, kr/kvm	245	196	171	162	164
Årsavgifter, kr/kvm	807	724	695	645	627
Årsavgifter/totala intäkter, %	94	95	95	95	95
Totala intäkter, kr/kvm	755	726	698	646	629
Nettoomsättning, tkr	5 167	4 569	4 372	4 090	3 987
Resultat efter finansiella poster, tkr	-120	179	292	1	-379
Soliditet, %	16	17	16	15	15

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, lokalyta och garageyta). 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, lokalyta och garageyta) 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, lokalyta och garageyta).

Årsavgifter: Årsavgifter per kvadratmeter bostadsrättsyta. Ett genomsnittligt mått på medlemmarnas årsavgift till föreningen per kvadratmeter upplåten med bostadsrätt. I årsavgiften ingår värme, vatten, sophantering bredband och el. El debiteras efterförbrukning (IMD -el) IMD mätning installerades under 2025.

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

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

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 ökade driftskostnader och räntekostnader på föreningens lån.

Föreningens kassaflöde är negativt och de likvida medlen minskar med 1 144 231 kr, vilket till stor del beror på den investering i föreningens el systemet som gjorts under året.

Föreningens sparande till det framtida underhållet uppgår till 132 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 från 1 januari 2026 med 8%.

Förändringar i eget kapital

	Belopp vid årets ingång	Disposition av föregående års resultat enligt stämman beslut	Förändring under året*	Belopp vid årets utgång
Bundet eget kapital				
Inbetalade insatser, kr	440 140	0	0	440 140
Kapitaltillskott/extra insats, kr	0	0	0	0
Upplåtelseavgifter, kr	0	0	0	0
Uppskrivningsfond, kr	0	0	0	0
Underhållsfond, kr	3 605 563	0	94 319	3 699 882
S:a bundet eget kapital, kr	4 045 703	0	94 319	4 140 022
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat, kr	793 544	178 642	-94 319	877 867
Årets resultat, kr	178 642	-178 642	-119 868	-119 868
S:a ansamlad vinst/förlust, kr	972 186	0	-214 187	757 999
S:a eget kapital, kr	5 017 889	0	-119 868	4 898 021

* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 227 000 kr samt ianspråktagande skett med 132 681 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	972 186
Årets resultat, kr	-119 868
Reservation till underhållsfond, kr	-227 000
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	132 681
Summa till föreningsstämmans förfogande, kr	757 999

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Styrelsens förslag gällande extra reservation till underhållsfond, kr	-0
Balanseras i ny räkning, kr	757 999

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	5 166 659	4 601 376
Summa Rörelseintäkter		5 166 659	4 601 376
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 3	-3 385 401	-2 864 160
Övriga externa kostnader	Not 4	-134 589	-140 932
Arvoden	Not 5	-299 917	-255 699
Avskrivning på materiella anläggningstillgångar		-887 623	-864 478
Övriga rörelsekostnader		-20 484	0
Summa Rörelsekostnader		-4 728 014	-4 125 268
Rörelseresultat		438 645	476 108
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		44 676	88 553
Räntekostnader och liknande resultatposter		-603 189	-386 018
Summa Finansiella poster		-558 513	-297 465
Resultat efter finansiella poster		-119 868	178 642
Resultat före skatt		-119 868	178 642
Årets resultat		-119 868	178 642

Balansräkning

2025-12-312024-12-31

Tillgångar

Anläggningstillgångar

<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	Not 6	26 838 354	25 902 903
Pågående nyanläggningar materiella anläggningstillgångar	Not 7	0	83 625
<i>Summa Materiella anläggningstillgångar</i>		26 838 354	25 986 528
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 8	1 501	1 501
<i>Summa Finansiella anläggningstillgångar</i>		1 501	1 501
Summa Anläggningstillgångar		26 839 854	25 988 029
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		0	0
Aktuell skattefordran		4 384	4 680
Övriga kortfristiga fordringar	Not 9	1 073 075	899 960
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 10	326 323	246 020
<i>Summa Kortfristiga fordringar</i>		1 403 782	1 150 660
<i>Kortfristiga placeringar</i>			
Övriga kortfristiga placeringar		1 700 000	3 000 000
<i>Summa Kortfristiga placeringar</i>		1 700 000	3 000 000
Summa Omsättningstillgångar		3 103 782	4 150 660
Summa Tillgångar		29 943 636	30 138 688

Balansräkning

2025-12-312024-12-31

Eget kapital och skulder

Eget kapital

<i>Bundet eget kapital</i>		
Medlemsinsatser	440 140	440 140
Fond för yttre underhåll	3 699 882	3 605 563
Summa Bundet eget kapital	4 140 022	4 045 703
<i>Fritt eget kapital</i>		
Balanserat resultat	877 867	793 544
Årets resultat	-119 868	178 642
Summa Fritt eget kapital	757 999	972 186
Summa Eget kapital	4 898 021	5 017 890

Skulder

<i>Långfristiga skulder</i>		
Övriga långfristiga skulder till kreditinstitut	Not 1119 280 359	7 997 933
Summa Långfristiga skulder	19 280 359	7 997 933
<i>Kortfristiga skulder</i>		
Övriga kortfristiga skulder till kreditinstitut	4 415 074	15 940 888
Leverantörsskulder	323 399	359 766
Skatteskulder	14 027	21 844
Övriga kortfristiga skulder	4 121	854
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 121 008 635	799 514
Summa Kortfristiga skulder	5 765 256	17 122 866
Summa Skulder	25 045 615	25 120 799
Summa Eget kapital och skulder	29 943 636	30 138 688

Kassaflödesanalys

	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Kassaflöde från den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	438 645	476 108
<i>Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet</i>		
Avskrivningar	887 623	864 478
<i>Summa Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet</i>	887 623	864 478
Erhållen ränta	64 712	78 656
Erlagd ränta	-585 022	-372 561
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	805 957	1 046 681
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning (-) /minskning (+) av rörelsefordringar	-117 389	5 140
Ökning (+) /minskning (-) av rörelseskulder	150 037	-438 807
<i>Summa Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>	32 648	-433 667
Kassaflöde från den löpande verksamheten	838 605	613 014
Kassaflöde från investeringsverksamheten		
Förvärv/avyttring av materiella anläggningstillgångar	-1 739 448	-273 625
Summa Kassaflöde från investeringsverksamheten	-1 739 448	-273 625
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		
Ökning (+) /minskning (-) av skuld till kreditinstitut	-243 388	-235 888
Summa Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-243 388	-235 888
Årets kassaflöde	-1 144 231	103 501
Likvida medel vid årets början	3 826 575	3 723 075
Likvida medel vid årets slut	2 682 345	3 826 575

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.

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
	<i>Bruttoomsättning</i>		
	Årsavgifter bostadsrätter	4 509 252	4 175 160
	Årsavgifter IMD el	170 882	0
	Årsavgifter bredband	182 520	182 520
	Hyror garage och parkeringsplatser	208 800	200 700
	Intäkt el laddstolpar	35 689	4 820
	Hyror övrigt	19 552	14 260
	Övriga intäkter	45 421	32 111
	<i>Summa Bruttoomsättning</i>	5 172 117	4 609 571
	Hyresbortfall	-5 458	-8 195
	<i>Summa</i>	-5 458	-8 195
	<i>Summa Nettoomsättning</i>	5 166 659	4 601 376

i årsavgiften ingår värme, vatten, avfallshantering, bredband och el (el debiteras efter förbrukning. Övriga intäkter avser intäkter från överlåtelse- och pantförskrivningsavgifter, andra handsuthyrningsavgifter mm.

Not 3	Driftskostnader	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
	<i>Driftskostnader</i>		
	Fastighetsskötsel och förvaltning	-778 519	-748 218
	Snö och halk-bekämpning	-32 535	-42 551
	Reparationer	-196 542	-173 368
	Planerat underhåll	-132 681	-109 000
	El	-356 266	-145 550
	Uppvärmning	-990 699	-793 813
	Vatten	-332 803	-299 460
	Sophämtning	-105 602	-103 274
	Fastighetsförsäkring	-110 866	-107 658
	Kabel-TV och bredband	-184 948	-184 548
	Fastighetsskatt och fastighetsavgift	-163 940	-156 720
	<i>Summa Driftskostnader</i>	-3 385 401	-2 864 160

Not 4	Övriga externa kostnader	2025-01-01	2024-01-01
		2025-12-31	2024-12-31
	<i>Övriga externa kostnader</i>		
	Förbrukningsinventarier och varuinköp	-20 109	0
	Administrationskostnader	-38 258	-27 828
	Extern revision	-15 500	-15 375
	Medlemsavgifter	-37 765	-37 765
	Föreningsverksamhet	-5 232	-4 921
	Övriga förvaltningskostnader	-17 725	-55 043
	<i>Summa Övriga externa kostnader</i>	-134 589	-140 932
Not 5	Arvoden	2025-01-01	2024-01-01
		2025-12-31	2024-12-31
	<i>Arvoden</i>		
	Arvode styrelse	-246 256	-217 350
	Revisionsarvode	-3 000	-3 000
	Övriga arvoden	-24 875	-11 175
	Sociala avgifter	-25 786	-24 174
	<i>Summa Arvoden</i>	-299 917	-255 699

Not 6	Byggnader och mark	2025-12-31	2024-12-31
	<i>Ackumulerade anskaffningsvärden</i>		
	Ingående anskaffningsvärde byggnader	39 873 758	39 873 758
	Ingående anskaffningsvärde mark	235 630	235 630
	Ingående anskaffningsvärde markanläggningar	853 525	663 525
	Årets investeringar (el och IMD el)	1 843 557	190 000
	Årets utrangeringar	-419 777	0
	Summa Ackumulerade anskaffningsvärden	42 386 693	40 962 913
	<i>Ackumulerade avskrivningar</i>		
	Ingående avskrivningar	-15 060 010	-14 195 532
	Årets avskrivningar	-887 623	-864 478
	Återförda avskrivningar	399 294	0
	Summa Ackumulerade avskrivningar	-15 548 339	-15 060 010
	Utgående redovisat värde	26 838 354	25 902 903
	<i>Taxeringsvärde</i>	<i>2025-12-31</i>	<i>2024-12-31</i>
	Taxeringsvärde byggnad - bostäder	46 000 000	46 000 000
	Taxeringsvärde byggnad - lokaler	470 000	594 000
	Taxeringsvärde mark - bostäder	14 200 000	13 400 000
	Taxeringsvärde mark - lokaler	408 000	408 000
	Summa	61 078 000	60 402 000
	<i>Ställda säkerheter</i>	<i>2025-12-31</i>	<i>2024-12-31</i>
	Fastighetsinteckning	26 372 000	26 372 000
	Varav i eget förvar	0	0
	Ställda säkerheter	26 372 000	26 372 000
Not 7	Pågående nyanläggningar materiella anläggningstillgångar	2025-12-31	2024-12-31
	<i>Pågående nyanläggningar materiella anläggningstillgångar</i>		
	Ingående värde pågående nyanläggning	83 625	0
	Årets investeringar	0	83 625
	Omklassificering till byggnad	-83 625	0
	Summa Pågående nyanläggningar materiella anläggningstillgångar	0	83 625
Not 8	Andra långfristiga värdepappersinnehav	2025-12-31	2024-12-31
	<i>Andra långfristiga värdepappersinnehav</i>		
	Andel i HSB Malmö	500	500
	Andel i Fonus	1 001	1 001
	Summa Andra långfristiga värdepappersinnehav	1 501	1 501

Not 9	Övriga kortfristiga fordringar	2025-12-31	2024-12-31
-------	--------------------------------	------------	------------

Övriga fordringar

Avräkningskonto HSB	982 345	826 575
Övriga fordringar	90 730	73 385
Summa Övriga fordringar	1 073 075	899 960

Övriga fordringar avser saldo på skattekontot samt en momsfordran.

Not 10	Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	2025-12-31	2024-12-31
--------	--	------------	------------

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

Förutbetald försäkring	111 422	110 866
Upplupna ränteintäkter	5 799	25 835
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	209 102	109 319
Summa Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	326 323	246 020

Not 11	Övriga långfristiga skulder till kreditinstitut	2025-12-31
--------	---	------------

<i>Låneinstitut</i>	<i>Räntesats</i>	<i>Konv.datum</i>	<i>Belopp</i>	<i>Nästa års amortering</i>
SBAB Bank AB	0,78%	2026-07-17	807 598	8 456
SBAB Bank AB	0,98%	2026-09-25	1 548 720	16 176
SBAB Bank AB	3,87%	2028-05-19	3 053 750	35 000
SBAB Bank AB	2,67%	2026-09-25	1 845 000	20 000
Swedbank Hypotek AB	1,58%	2027-01-25	2 587 865	28 756
Swedbank Hypotek AB	3,05%	2029-11-23	8 482 500	90 000
Swedbank Hypotek AB	2,79%	2028-04-25	5 370 000	60 000
			23 695 433	258 388

Långfristig del	19 280 359
Nästa års amortering av långfristig skuld	213 756
Lån som ska konverteras inom ett år	4 201 318
Kortfristig del	4 415 074
Nästa års amorteringar av lång- och kortfristig skuld	258 388
Amorteringar inom 2-5 år beräknas uppgå till	1 033 552
Skulder med bindningstid på över 5 år uppgår om 5 år till	0
Genomsnittsräntan vid årets utgång	2,69%
Finns swap-avtal	Nej

Beräknad skuld om 5 år 22 403 493 kr.

Not 12	Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	2025-12-31	2024-12-31
	<i>Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</i>		
	Förutbetalda hyror och avgifter	485 065	408 903
	Upplupna räntekostnader	43 886	25 719
	Övriga upplupna kostnader	479 684	364 892
	<i>Summa Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</i>	1 008 635	799 514

Styrelsen har godkänt årsredovisningen 2026-04-20.

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.

Göran Larsson
Ordförande

Gunnel Larsson

Nils Gustav Olin

Maria Bengtsson

Estrid Nimåker

Christer Tornberg

Rolf Bäckström

Vår revisionsberättelsen har lämnats den dag som framgår av vår elektroniska underskrift

Bengt Engkvist
av föreningen vald revisor

Thaha Osman
Borevision av HSB Riksförbund utsedd revisor

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i HSB Bostadsrättsförening Sandmöllan i Trelleborg, org.nr. 747000-0956

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Bostadsrättsförening Sandmöllan i Trelleborg 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 Sandmöllan i Trelleborg 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.

Malmö

Digitalt signerad av

Thaha Osman
BoRevision i Sverige AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Bengt Engkvist
Av föreningen vald revisor



Årsredovisning 2025

Årsredovisning för 2025 avseende HSB Bostadsrättsförening Sandmöllan i Trelleborg signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive. **Dokument-id: 09222115557575911908**

Lars Göran Larsson

Ordförande

E-signerade med BankID: 2026-04-21 kl. 21:41:00



Gunnel Larsson

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-04-21 kl. 15:10:32



Nils-Gustav Olin

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-04-22 kl. 10:53:10



Rolf Lennart Bäckström

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-04-22 kl. 11:02:38



Leif Göran Chri Tornberg

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-04-21 kl. 15:25:58



Maria Knutsdottir Bengtsson

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-04-21 kl. 16:14:36



Estrid Nimåker

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-04-21 kl. 16:15:54



Bengt Engkvist

Revisor

E-signerade med BankID: 2026-04-22 kl. 18:05:19



Thaha Osman

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2026-04-24 kl. 10:37:43



Revisionsberättelse 2025

Revisionsberättelsen för 2025 avseende HSB Bostadsrättsförening Sandmöllan i Trelleborg signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive. **Dokument-id: 09222115557576202038**

Bengt Engkvist

Revisor

E-signerade med BankID: 2026-04-23 kl. 17:54:38



Thaha Osman

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2026-04-24 kl. 10:37:13



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.