



Årsredovisning 2025

HSB Brf Vanås | Eslöv

MEMBER IN HSB



HSB – där möjligheterna bor



Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Styrelsen för HSB Brf Vanås I Eslöv med säte i ESLÖV org.nr. 742000-2276 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 1970. Föreningens stadgar registrerades senast 2024-02-09.

Föreningen äger och förvaltar

Föreningen äger och förvaltar byggnaderna på fastigheterna i Eslöv kommun:

Fastighet	Förvärvsdatum	Nybyggnadsår byggnad
Svaneholm 1	1970-01-01	1972
Svaneholm 5	1970-01-01	1972

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.

Antal	Benämning	Total yta m ²
1	lokaler (hyresrätt)	20
144	lägenheter (upplåtna med bostadsrätt)	9 590
57	garageplatser	0
Totalt 202 objekt		9 610

Föreningens lägenheter fördelas på: 24 st 1 rok, 68 st 2 rok, 52 st 3 rok.

Styrelsens sammansättning

Namn	Roll
Jill Olsson	Ordförande
Harry Torsten Westin	Ledamot
Bengt Fredriksson	Ledamot
Oksana Markiv	Ledamot
Adrineh Zakaria	Ledamot
Ingegärd Vinblad	Suppleant
Jan Nielsen	Suppleant

I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är: Bengt Fredriksson, Oksana Markiv och Adrineh Zakaria.

Styrelsen har under året hållit 11 protokollförda styrelsemöten.

Firman tecknas två i förening av Harry Torsten Westin, Bengt Fredriksson, Adrineh Zakaria och Jill Olsson.

Revisorer har varit: Mohammad Reza Ramezani vald av föreningen, samt en av HSB Riksförbund utsedd revisor hos Borevision i Sverige AB.

Valberedning har varit: Styrelsen, vald vid föreningsstämman.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2025-05-21. På stämman deltog 22 röstberättigade medlemmar varav 2 med fullmakt.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Årsavgiften förändrades fr.o.m. 2025-01-01 med +4,5%.

En förändring av årsavgiften med +5,5% 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 2025-10-03.

Utförda underhåll under verksamhetsåret

Fastighetsbesiktning

Årets stadgeenliga fastighetsbesiktning har utförts den 3 oktober 2025 av representanter för styrelsen och underhållsplanerare från HSB Skåne. Besiktningen ligger till grund för den årliga genomgången och uppdateringen av föreningens underhållsplan. Underhållsplanen, som föreningen köper av HSB Skåne, innehåller kända underhållsåtgärder på föreningens fastighet de kommande 60 åren, när de beräknas genomföras och vad utgiften för åtgärden beräknas uppgå till i dagens prisläge.

Underhåll

Under 2025

- Föreningen har tillsammans med Brf. Svaneholm installerat tio laddplatser för elbilar
- Smärre måleriarbeten har utförts

Sedan föreningen startade har följande större åtgärder genomförts:

Årtal	Åtgärd
2021	Fönsterbyte
2022	Stambyte, badrumsrenovering, radiatorbyte
2022	Asfaltering av gårdarna
2022	Dränering runt hus 51 och 55

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

Föreningen planerar att installera laddstolpar på parkeringen. Konditionsbesikningen av yttertaken visar ett renoveringsbehov inom 3-5 år.

Årtal	Åtgärd
2025	Lagning av betongtrappor källare
2025	Strykning av träpanel på fasaden
2025	Strykning av entréparti trä
2025	Byte elinstallation källare, trapphus, våtrum
2026	Renovering av tak
2026	Målning av trapphus, källare och tvättstugor
2027	Utbyte av lekutrustning på lekplatserna
2028	OVK

Framtida underhåll

Under 2026 planerar föreningen utföra:

- Ytterligare målningsarbeten att utföras på utvalda träpartier
- Spolning, rensning samt filmning för bedömning av avlopps- och dagvattenledningar
- Ny sopstation utredas

Under 2027 planerar föreningen utföra:

- Översyn av lekutrustning på gården
- Projektering takrenovering
- Källarrenovering

Under 2028 planerar föreningen utföra:

- Åtgärder på avlopps- och dagvattenledningar i mark utifrån kontrollen 2026
- Rensning och injustering av ventilation
- Takrenovering

Under 2029 planerar föreningen utföra:

- Asfaltsarbeten

Under 2030 planerar föreningen utföra:

- Inga planerade underhållsarbeten

Medlemsinformation

Under året har 11 bostadsrätter överlåtits och 0 upplåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 182 och under året har det tillkommit 13 och avgått 15 medlemmar.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 180.

Flerårsöversikt

	2025	2024	2023	2022	2021
Sparande, kr/kvm	212	153	187	233	272
Skuldsättning, kr/kvm	5 965	6 053	5 555	6 243	5 124
Skuldsättning bostadsrättsyta, kr/kvm	5 977	6 066	6 148	6 243	5 124
Räntekänslighet, %	6	6	7	7	6
Energikostnad, kr/kvm	260	228	216	224	214
Årsavgifter, kr/kvm	1 027	982	921	850	813
Årsavgifter/totala intäkter, %	96	96	93	96	89
Totala intäkter, kr/kvm	1 070	1 019	886	880	913
Nettoomsättning, tkr	10 111	9 641	9 059	8 335	8 477
Resultat efter finansiella poster, tkr	536	-94	70	518	2 030
Soliditet, %	16	15	15	15	16

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	478 700	0	0	478 700
Kapitaltillskott/extra insats, kr	0	0	0	0
Upplåtelseavgifter, kr	0	0	0	0
Uppskrivningsfond, kr	0	0	0	0
Underhållsfond, kr	5 311 839	0	432 000	5 743 839
S:a bundet eget kapital, kr	5 790 539	0	432 000	6 222 539
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat, kr	4 911 648	-94 487	-432 000	4 385 161
Årets resultat, kr	-94 487	94 487	536 039	536 039
S:a ansamlad vinst/förlust, kr	4 817 161	0	104 039	4 921 200
S:a eget kapital, kr	10 607 700	0	536 039	11 143 739

* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 432 000 kr samt ianspråktagande skett med 0 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	4 817 161
Årets resultat, kr	536 039
Reservation till underhållsfond, kr	-432 000
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	0
Summa till föreningsstämmans förfogande, kr	4 921 200

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Styrelsens förslag gällande extra reservation till underhållsfond, kr	-0
Balanseras i ny räkning, kr	4 921 200

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	10 110 841	9 640 711
Övriga rörelseintäkter	Not 3	172 444	152 494
Summa Rörelseintäkter		10 283 285	9 793 205
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 4	-5 815 071	-6 047 795
Övriga externa kostnader	Not 5	-443 360	-406 772
Personalkostnader	Not 6	-115 791	-122 486
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	Not 7	-1 498 659	-1 485 901
Summa Rörelsekostnader		-7 872 882	-8 062 954
Rörelseresultat		2 410 404	1 730 251
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 8	105 271	48 896
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 9	-1 979 635	-1 873 633
Summa Finansiella poster		-1 874 364	-1 824 738
Resultat efter finansiella poster		536 039	-94 487
Resultat före skatt		536 039	-94 487
Årets resultat		536 039	-94 487

Balansräkning

2025-12-31 2024-12-31

Tillgångar

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och mark	Not 10	63 861 343	65 220 827
<i>Summa Materiella anläggningstillgångar</i>		63 861 343	65 220 827

Finansiella anläggningstillgångar

Andra långfristiga värdepappersinnehav		500	500
<i>Summa Finansiella anläggningstillgångar</i>		500	500

Summa Anläggningstillgångar 63 861 843 65 221 327

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

Kundfordringar		25 757	11 555
Aktuell skattefordran		56 074	72 700
Övriga kortfristiga fordringar	Not 11	160 444	69 469
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 12	413 073	271 008
<i>Summa Kortfristiga fordringar</i>		655 348	424 732

Kortfristiga placeringar

Övriga kortfristiga placeringar	Not 13	3 200 000	3 000 000
<i>Summa Kortfristiga placeringar</i>		3 200 000	3 000 000

Kassa och bank

Kassa och bank	Not 14	2 941 416	2 306 480
<i>Summa Kassa och bank</i>		2 941 416	2 306 480

Summa Omsättningstillgångar 6 796 764 5 731 213

Summa Tillgångar 70 658 607 70 952 539

Balansräkning

2025-12-31 2024-12-31

Eget kapital och skulder

Eget kapital

Bundet eget kapital

Medlemsinsatser	478 700	478 700
Fond för yttre underhåll	5 743 839	5 311 839
Summa Bundet eget kapital	6 222 539	5 790 539

Fritt eget kapital

Balanserat resultat	4 385 161	4 911 648
Årets resultat	536 039	-94 487
Summa Fritt eget kapital	4 921 200	4 817 161

Summa Eget kapital

11 143 739 10 607 700

Skulder

Långfristiga skulder

Övriga långfristiga skulder till kreditinstitut	Not 15	48 355 784	46 407 337
Övriga långfristiga skulder		16 890	16 890
Summa Långfristiga skulder		48 372 674	46 424 227

Kortfristiga skulder

Övriga kortfristiga skulder till kreditinstitut		8 966 000	11 765 199
Leverantörsskulder		432 397	568 262
Övriga kortfristiga skulder	Not 16	456 980	464 501
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 17	1 286 817	1 122 650
Summa Kortfristiga skulder		11 142 194	13 920 612

Summa Skulder

59 514 868 60 344 839

Summa Eget kapital och skulder

70 658 607 70 952 539

Kassaflödesanalys

	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Kassaflöde från den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	2 410 404	1 730 251
<i>Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet</i>		
Avskrivningar	1 498 659	1 485 901
<i>Summa Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet</i>	1 498 659	1 485 901
Erhållen ränta	128 444	15 296
Erlagd ränta	-1 937 883	-1 874 775
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	2 099 623	1 356 672
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning (-) /minskning (+) av rörelsefordringar	-234 162	41 438
Ökning (+) /minskning (-) av rörelseskulder	-20 972	107 978
<i>Summa Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>	-255 133	149 416
Kassaflöde från den löpande verksamheten	1 844 490	1 506 088
Kassaflöde från investeringsverksamheten		
Förvärv/avyttring av materiella anläggningstillgångar	-139 175	0
Summa Kassaflöde från investeringsverksamheten	-139 175	0
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		
Ökning (+) /minskning (-) av skuld till kreditinstitut	-850 752	-911 096
Summa Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-850 752	-911 096
Årets kassaflöde	854 563	594 992
Likvida medel vid årets början	5 306 480	4 711 488
Likvida medel vid årets slut	6 161 043	5 306 480

Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

Regelverk för årsredovisningar

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

Redovisningsvaluta

Belopp anges i svenska kronor om inget annat anges.

Allmänna värderingsprinciper

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

Avskrivning på materiella anläggningstillgångar

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

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

Nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar tillgångar

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

Fond för yttre underhåll

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

Klassificering av lång- och kortfristig skuld till kreditinstitut

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

Beskattning

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

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

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

Kassaflödesanalys

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

Definitioner nyckeltal

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Nettoomsättning i tkr: Föreningens nettoomsättning under räkenskapsåret.

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

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

Not 2	Nettoomsättning	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
	<i>Bruttoomsättning</i>		
	Årsavgifter bostäder andelstalsfördelad	9 845 400	9 421 620
	Hyror lokaler	3 000	3 000
	Hyror garage och parkeringsplatser	170 150	171 600
	Hyror förbrukningsbaserad	33 950	0
	Hyror övrigt	2 400	2 400
	Övriga primära intäkter	57 341	42 691
	<i>Summa Bruttoomsättning</i>	10 112 241	9 641 311
	Hysesbortfall	-1 400	-600
	<i>Summa</i>	-1 400	-600
	<i>Summa Nettoomsättning</i>	10 110 841	9 640 711

I årsavgiften ingår el, vatten, uppvärmningskostnader, kabel-tv samt bredband.

Not 3	Övriga rörelseintäkter	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
	<i>Övriga rörelseintäkter</i>		
	Övriga sekundära intäkter	172 444	152 494
	<i>Summa Övriga rörelseintäkter</i>	172 444	152 494

Not 4	Driftskostnader	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
	<i>Driftskostnader</i>		
	Fastighetsskötsel och förvaltning	-1 886 304	-1 599 697
	Snö och halk-bekämpning	-44 410	-23 876
	Reparationer	-212 172	-328 776
	Planerat underhåll	0	-83 189
	El	-240 685	-221 615
	Uppvärmning	-1 371 550	-1 163 689
	Vatten	-890 456	-808 094
	Sophämtning	-278 530	-438 517
	Fastighetsförsäkring	-133 942	-228 485
	Kabel-TV och bredband	-384 452	-767 851
	Fastighetsskatt och fastighetsavgift	-264 906	-248 280
	Övriga driftkostnader	-107 664	-135 725
	<i>Summa Driftskostnader</i>	-5 815 071	-6 047 795

Not 5	Övriga externa kostnader	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
	<i>Övriga externa kostnader</i>		
	Hyror, arrenden och leasing	-30 000	-36 000
	Förbrukningsinventarier och varuinköp	-2 352	-435
	Administrationskostnader	-82 313	-69 997
	Extern revision	-17 000	-17 900
	Konsultkostnader	-217 068	-102 558
	Medlemsavgifter	-44 200	-44 200
	Föreningsverksamhet	-2 925	-82 500
	Övriga förvaltningskostnader	-47 503	-53 182
	<i>Summa Övriga externa kostnader</i>	-443 360	-406 772
Not 6	Personalkostnader	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
	<i>Personalkostnader</i>		
	Arvode styrelse	-69 400	-74 800
	Revisionsarvode	-11 000	-11 000
	Övriga arvoden	-5 195	-5 130
	Löner och övriga ersättningar	0	-612
	Sociala avgifter	-17 709	-18 956
	Övriga personalkostnader	-12 488	-11 988
	<i>Summa Personalkostnader</i>	-115 791	-122 486
Not 7	Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
	<i>Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar</i>		
	Avskrivningar på byggnader	-1 485 901	-1 485 901
	Avskrivning på markanläggning	-12 758	0
	<i>Summa Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar</i>	-1 498 659	-1 485 901
Not 8	Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
	<i>Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter</i>		
	Ränteintäkter placeringar	100 543	33 600
	Övriga ränteintäkter och liknande poster	4 728	15 296
	<i>Summa Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter</i>	105 271	48 896

Not 9	Räntekostnader och liknande resultatposter	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
	<i>Räntekostnader och liknande resultatposter</i>		
	Räntekostnader lån till kreditinstitut	-1 969 347	-1 860 748
	Övriga räntekostnader	-10 288	-12 885
	<i>Summa Räntekostnader och liknande resultatposter</i>	-1 979 635	-1 873 633
Not 10	Byggnader och mark	2025-12-31	2024-12-31
	<i>Ackumulerade anskaffningsvärden</i>		
	Ingående anskaffningsvärde byggnader	85 052 741	85 052 741
	Ingående anskaffningsvärde mark	671 994	671 994
	Ingående anskaffningsvärde markanläggningar	2 044 413	2 044 413
	Årets investeringar	139 175	0
	<i>Summa Ackumulerade anskaffningsvärden</i>	87 908 323	87 769 148
	<i>Ackumulerade avskrivningar</i>		
	Ingående avskrivningar	-22 548 321	-21 062 420
	Årets avskrivningar	-1 498 659	-1 485 901
	<i>Summa Ackumulerade avskrivningar</i>	-24 046 980	-22 548 321
	<i>Utgående redovisat värde</i>	63 861 343	65 220 827
	<i>Taxeringsvärde</i>	<i>2025-12-31</i>	<i>2024-12-31</i>
	Taxeringsvärde byggnad - bostäder	92 000 000	77 000 000
	Taxeringsvärde byggnad - lokaler	558 000	495 000
	Taxeringsvärde mark - bostäder	22 600 000	22 600 000
	Taxeringsvärde mark - lokaler	1 107 000	861 000
	<i>Summa</i>	116 265 000	100 956 000
	<i>Ställda säkerheter</i>	<i>2025-12-31</i>	<i>2024-12-31</i>
	Fastighetsinteckning	61 319 400	61 319 400
	Varav i eget förvar	0	0
	<i>Ställda säkerheter</i>	61 319 400	61 319 400
Not 11	Övriga kortfristiga fordringar	2025-12-31	2024-12-31
	<i>Övriga fordringar</i>		
	Avräkningskonto HSB	19 627	0
	Övriga fordringar	140 817	69 469
	<i>Summa Övriga fordringar</i>	160 444	69 469

Not 12	Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	2025-12-31	2024-12-31
	<i>Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</i>		
	Förutbetald försäkring	33 783	32 586
	Upplupna ränteintäkter	10 427	33 600
	Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	78 074	204 822
	<i>Summa Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</i>	122 284	271 008
Not 13	Övriga kortfristiga placeringar	2025-12-31	2024-12-31
	<i>Övriga kortfristiga placeringar</i>		
	Placeringar HSB	3 200 000	3 000 000
	<i>Summa Övriga kortfristiga placeringar</i>	3 200 000	3 000 000
Not 14	Kassa och bank	2025-12-31	2024-12-31
	<i>Kassa och bank</i>		
	Bankkonto 1	2 935 731	2 278 356
	Bankkonto 2	5 596	28 125
	Bankkonto 10	89	0
	<i>Summa Kassa och bank</i>	2 941 416	2 306 480

Not 15 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>
Stadshypotek AB	2,54%	2027-06-30	10 914 447	241 000
SBAB Bank AB	3,66%	2027-11-12	8 527 500	90 000
SBAB Bank AB	3,85%	2028-01-14	12 350 000	130 000
SBAB Bank AB	3,41%	2029-03-16	12 382 500	130 000
SBAB Bank AB	3,81%	2026-11-12	8 235 000	180 000
SBAB Bank AB	3,61%	2027-07-09	2 887 260	91 000
SBAB Bank AB	2,76%	2027-11-09	2 025 077	49 000
			57 321 784	911 000

Långfristig del	48 355 784
Nästa års amortering av långfristig skuld	731 000
Lån som ska konverteras inom ett år	8 235 000
Kortfristig del	8 966 000
Nästa års amorteringar av lång- och kortfristig skuld	911 000
Amorteringar inom 2-5 år beräknas uppgå till	3 644 000
Skulder med bindningstid på över 5 år uppgår om 5 år till	0
Genomsnittsräntan vid årets utgång	3,42%
Finns swap-avtal	Nej

Not 16 Övriga kortfristiga skulder 2025-12-31 2024-12-31

<i>Övriga skulder</i>		
Källskatt	-2 217	-2 217
Inre fond	447 080	454 218
Övriga kortfristiga skulder	12 117	12 500
<i>Summa Övriga skulder</i>	456 980	464 501

Not 17 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter 2025-12-31 2024-12-31

<i>Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</i>		
Förutbetalda hyror och avgifter	874 644	835 858
Upplupna räntekostnader	46 204	4 452
Övriga upplupna kostnader	365 969	282 340
<i>Summa Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</i>	1 286 817	1 122 650

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. Årsredovisnings innehåll blev klart 2026-03-30.

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i HSB Bostadsrättsförening Vanås i Eslöv, org.nr. 742000-2276

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Bostadsrättsförening Vanås i Eslöv 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 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 Vanås i Eslöv 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 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.

Digitalt signerad av

Carl Fagergren
BoRevision i Sverige AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Mohammad Reza Ramezani
Av föreningen vald revisor

Årsredovisning 2025

Årsredovisning för 2025 avseende HSB Brf Vanås I Eslöv signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

Jill Olsson

Ordförande

E-signerade med BankID: 2026-04-01 kl. 18:34:16



Oksana Markiv

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-04-13 kl. 10:47:26



Harry Torsten Westin

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-04-13 kl. 11:26:21



Adrineh Zakaria

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-04-14 kl. 19:12:20



Bengt Fredriksson

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-04-13 kl. 11:46:20



Mohammad Ramezani

Bijarbeneh

Revisor

E-signerade med BankID: 2026-04-15 kl. 15:20:49



Carl Fagergren

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2026-04-20 kl. 11:41:32



Revisionsberättelse 2025

Revisionsberättelsen för 2025 avseende HSB Brf Vanås I Eslöv signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

Mohammad Ramezani
Bijarbeneh

Revisor

E-signerade med BankID: 2026-04-15 kl. 15:23:05



Carl Fagergren

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2026-04-20 kl. 11:41:08



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.