



Årsredovisning 2025

HSB Brf Arvtagaren i Eslöv

MEDLEM I HSB



HSB – där möjligheterna bor



Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Styrelsen för HSB Brf Arvtagaren i Eslöv med säte i ESLÖV org.nr. 716406-8525 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 1978. Föreningens stadgar registrerades senast 2024-12-03.

Föreningen äger och förvaltar

Föreningen äger och förvaltar byggnaderna på fastigheterna i Eslöv kommun:

Fastighet	Förvärvsdatum	Nybyggnadsår byggnad
Ädlingen 2	1978-01-01	1979
Arvtagaren 1	1978-01-01	1979
Slottsfrun 2	1978-01-01	1979

Totalt 3 objekt

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

Antal	Benämning	Total yta m ²
64	lägenheter (upplåtna med bostadsrätt)	6 828
Totalt 64 objekt		6 828

Föreningens lägenheter fördelas på: 8 st 3 rok, 27 st 4 rok, 29 st 5 rok.



Styrelsens sammansättning

Namn	Roll	Fr.o.m.	T.o.m.
Pia Olsson	Ordförande		2025-06-03
Goran Juric	Ordförande	2025-06-03	
Goran Juric	Ledamot		
Eva Olsson	Ledamot		
Göran Andersson	Ledamot		2025-10-26
Dick Mikael Olsson	Ledamot		2025-06-03
Ole Jaeger	Ledamot		
Jessica Möller	Ledamot		2025-06-03
Eduardo Pedraza Herrero	Ledamot		

I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är: Goran Juric, Eva Olsson.

Styrelsen har under året hållit 7 protokollförda styrelsemöten.

Firman tecknas två i förening av Eva Olsson, Pia Olsson, Jessica Möller, Eduardo Pedraza Herrero och Goran Juric.

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

Valberedning har varit: Daniel Nilsson (sammankallande), vald vid föreningsstämman.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2025-05-22. På stämman deltog 16 röstberättigade medlemmar.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

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

En förändring av årsavgiften med +10% 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 2025-04-08.

Fastighetsbesiktning

Årets stadgeenliga fastighetsbesiktning har utförts den 8 april 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.

Föreningen har under 2025 genomfört:

- Fortsatt målning av panel och förråd.
- Systematiskt brandskyddsarbete har fortgått löpande.

- Ökat på belysningen på mörka område i föreningen, samt bytt ut befintlig belysning mot energisnålare belysning när befintlig gått sönder
- Elkabel ovan mark åtgärdad, ett antal mindre elfel ordnade i samband med detta.
- Optimering av Elbilsladdning med prisöversyn och skyltning. 2 laddare har bytts ut under året.
- Träd har fällts och mark har återställts
- Slutbesiktning av takomläggning 2019
- Container till de boende.
- Byte av trösklar till garagen vid behov.
- Säkrat upp elnätet.

Sedan föreningen startade har följande större åtgärder genomförts:

Årtal	Åtgärd
2019	Takbyte på samtliga fastigheter

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

- Fortsatt panelbyte och målning fasader och förråd
- Arbeta vidare med det systematiska brandskyddsarbetet
- Byte av värmepannor vid behov
- Byta fler ytterdörrar och förrådsdörrar
- Putsning av husgrunder och förråd
- Vidare översyn av fogar i tegel och eventuellt åtgärder på dessa
- Vidare översyn och bevakning av vatten o avloppsledningar och eventuellt byte
- Asfaltering i samband med byte av avloppsledningar
- Byte av belysning på området
- Målning av ett antal garageportar

Årtal	Åtgärd
2026	Målning Garageportar

Medlemsinformation

Under året har 4 bostadsrätter överlåtits och 0 upplåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 101 och under året har det tillkommit 6 och avgått 6 medlemmar.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 101.

Flerårsöversikt

	2025	2024	2023	2022	2021
Sparande, kr/kvm	212	167	193	174	159
Skuldsättning, kr/kvm	3 559	3 594	3 688	3 729	3 770
Skuldsättning bostadsrättsyta, kr/kvm	3 559	3 594	3 688	3 729	3 770
Räntekänslighet, %	5	5	6	7	7
Energikostnad, kr/kvm	61	61	48	46	45
Årsavgifter, kr/kvm	699	655	630	569	542
Årsavgifter/totala intäkter, %	100	98	97	100	100
Totala intäkter, kr/kvm	702	665	648	601	577
Nettoomsättning, tkr	4 774	4 521	4 375	4 089	3 878
Resultat efter finansiella poster, tkr	461	-5	396	-498	-173
Soliditet, %	14	12	12	11	12

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). El samt uppvärmning ingår ej i årsavgiften.

Årsavgifter: Årsavgifter per kvadratmeter bostadsrättsyta. Ett genomsnittligt mått på medlemmarnas årsavgift till föreningen per kvadratmeter upplåten med bostadsrätt. 2021-2022 ingick ej IMD samt bredband i beräkningarna.

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

	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	1 419 300	0	0	1 419 300
Kapitaltillskott/extra insats, kr	0	0	0	0
Upplåtelseavgifter, kr	0	0	0	0
Uppskrivningsfond, kr	0	0	0	0
Underhållsfond, kr	423 680	0	162 812	586 492
S:a bundet eget kapital, kr	1 842 980	0	162 812	2 005 792
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat, kr	1 636 877	-4 593	-162 812	1 469 473
Årets resultat, kr	-4 593	4 593	460 753	460 753
S:a ansamlad vinst/förlust, kr	1 632 284	0	297 941	1 930 226
S:a eget kapital, kr	3 475 264	0	460 753	3 936 018

* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 259 000 kr samt ianspråktagande skett med 96 188 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	1 632 285
Årets resultat, kr	460 753
Reservation till underhållsfond, kr	-259 000
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	96 188
Summa till föreningsstämmans förfogande, kr	1 930 226

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Styrelsens förslag gällande extra reservation till underhållsfond, kr	-0
Balanseras i ny räkning, kr	1 930 226

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	4 773 985	4 521 472
Övriga rörelseintäkter	Not 3	17 459	22 205
Summa Rörelseintäkter		4 791 444	4 543 677
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 4	-2 525 383	-2 721 691
Övriga externa kostnader	Not 5	-293 418	-292 641
Personalkostnader	Not 6	-176 419	-175 990
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	Not 7	-892 624	-892 624
Summa Rörelsekostnader		-3 887 844	-4 082 946
Rörelseresultat		903 600	460 731
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 8	14 110	4 460
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 9	-456 957	-469 784
Summa Finansiella poster		-442 847	-465 324
Resultat efter finansiella poster		460 753	-4 593
Resultat före skatt		460 753	-4 593
Årets resultat		460 753	-4 593



Balansräkning

2025-12-31

2024-12-31

Tillgångar

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och mark	Not 10	26 081 344	26 973 967
Maskiner och andra tekniska anläggningar	Not 11	10 697	10 697
Summa Materiella anläggningstillgångar		26 092 041	26 984 664

Finansiella anläggningstillgångar

Andra långfristiga värdepappersinnehav		500	500
Summa Finansiella anläggningstillgångar		500	500

Summa Anläggningstillgångar

26 092 541

26 985 164

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

Kundfordringar	Not 12	394	5 366
Övriga kortfristiga fordringar	Not 13	16 888	1 750
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 14	52 314	113 639
Summa Kortfristiga fordringar		69 596	120 755

Kortfristiga placeringar

Övriga kortfristiga placeringar	Not 15	500 000	500 000
Summa Kortfristiga placeringar		500 000	500 000

Kassa och bank

Kassa och bank	Not 16	2 346 993	1 053 088
Summa Kassa och bank		2 346 993	1 053 088

Summa Omsättningstillgångar

2 916 589

1 673 843

Summa Tillgångar

29 009 129

28 659 007



Balansräkning

2025-12-31

2024-12-31

Eget kapital och skulder

Eget kapital

Bundet eget kapital

Medlemsinsatser	1 419 300	1 419 300
Fond för yttre underhåll	586 492	423 680
Summa Bundet eget kapital	2 005 792	1 842 980

Fritt eget kapital

Balanserat resultat	1 469 473	1 636 877
Årets resultat	460 753	-4 593
Summa Fritt eget kapital	1 930 225	1 632 285

Summa Eget kapital	3 936 018	3 475 265
--------------------	-----------	-----------

Skulder

Långfristiga skulder

Övriga långfristiga skulder till kreditinstitut	Not 17	15 883 614	21 958 704
Summa Långfristiga skulder		15 883 614	21 958 704

Kortfristiga skulder

Övriga kortfristiga skulder till kreditinstitut		8 417 378	2 583 604
Leverantörsskulder	Not 18	126 929	116 446
Skatteskulder	Not 19	112 082	64 022
Övriga kortfristiga skulder	Not 20	18 361	21 825
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 21	514 747	439 141
Summa Kortfristiga skulder		9 189 498	3 225 038

Summa Skulder		25 073 112	25 183 742
---------------	--	------------	------------

Summa Eget kapital och skulder		29 009 129	28 659 007
--------------------------------	--	------------	------------



Kassaflödesanalys

2025-01-01
2025-12-31

2024-01-01
2024-12-31

Kassaflöde från den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	903 600	460 731
<i>Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet</i>		
Avskrivningar	892 624	892 624
<i>Summa Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet</i>	892 624	892 624
Erhållen ränta	15 273	262
Erlagd ränta	-456 998	-472 060
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	1 354 498	881 557
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning (-) /minskning (+) av rörelsefordringar	65 194	103 619
Ökning (+) /minskning (-) av rörelseskulder	130 726	-784 636
<i>Summa Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>	195 920	-681 017
Kassaflöde från den löpande verksamheten	1 550 418	200 540
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		
Ökning (+) /minskning (-) av skuld till kreditinstitut	-241 316	-641 316
Summa Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-241 316	-641 316
Årets kassaflöde	1 309 102	-440 776
Likvida medel vid årets början	1 553 088	1 993 864
Likvida medel vid årets slut	2 862 191	1 553 088

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.

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	13 408 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
	<i>Bruttoomsättning</i>		
	Årsavgifter bostäder andelstalsfördelad	4 581 276	4 363 404
	Årsavgifter bostäder förbrukningsbaserad	111 702	79 081
	Årsavgifter bostäder informationsöverföring	76 800	76 800
	Övriga primära intäkter	9 967	7 947
	<i>Summa Bruttoomsättning</i>	4 779 745	4 527 232
	Hysesbortfall	-5 760	-5 760
	<i>Summa</i>	-5 760	-5 760
	<i>Summa Nettoomsättning</i>	4 773 985	4 521 472

I årsavgiften ingår vatten 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	17 459	22 205
	<i>Summa Övriga rörelseintäkter</i>	17 459	22 205

Not 4	Driftskostnader	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
	<i>Driftskostnader</i>		
	Fastighetsskötsel och förvaltning	-669 726	-619 320
	Snö och halk-bekämpning	-33 632	-16 566
	Reparationer	-162 627	-299 652
	Planerat underhåll	-96 188	-250 594
	El	-56 991	-83 501
	Vatten	-356 183	-336 168
	Sophämtning	-183 875	-204 898
	Fastighetsförsäkring	-86 508	-81 821
	Kabel-TV och bredband	-234 918	-219 572
	Fastighetsskatt och fastighetsavgift	-644 736	-609 600
	<i>Summa Driftskostnader</i>	-2 525 383	-2 721 691

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	-147 824	-147 824
	Förbrukningsinventarier och varuinköp	0	-500
	Administrationskostnader	-51 084	-91 600
	Extern revision	-13 500	-12 750
	Konsultkostnader	-51 063	0
	Medlemsavgifter	-20 200	-20 200
	Föreningsverksamhet	-5 490	-6 054
	Övriga förvaltningskostnader	-4 259	-13 713
	<i>Summa Övriga externa kostnader</i>	-293 418	-292 641
Not 6	Personalkostnader	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
	<i>Personalkostnader</i>		
	Arvode styrelse	-120 398	-131 700
	Revisionsarvode	-5 000	-5 000
	Övriga arvoden	-2 000	-2 000
	Sociala avgifter	-36 534	-36 071
	Övriga personalkostnader	-12 488	-1 219
	<i>Summa Personalkostnader</i>	-176 419	-175 990
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	-892 624	-892 624
	<i>Summa Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar</i>	-892 624	-892 624
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	14 035	4 198
	Övriga ränteintäkter och liknande poster	75	262
	<i>Summa Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter</i>	14 110	4 460

Not 9	Räntekostnader och liknande resultatposter	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
-------	--	--------------------------	--------------------------

Räntekostnader och liknande resultatposter

Räntekostnader lån till kreditinstitut	-452 471	-460 234
Övriga räntekostnader	-4 486	-9 550
<i>Summa Räntekostnader och liknande resultatposter</i>	-456 957	-469 784

Not 10	Byggnader och mark	2025-12-31	2024-12-31
--------	--------------------	------------	------------

Ackumulerade anskaffningsvärden

Ingående anskaffningsvärde byggnader	37 998 641	37 998 641
Ingående anskaffningsvärde mark	716 520	716 520
<i>Summa Ackumulerade anskaffningsvärden</i>	38 715 161	38 715 161

Ackumulerade avskrivningar

Ingående avskrivningar	-11 741 194	-10 848 570
Årets avskrivningar	-892 624	-892 624
<i>Summa Ackumulerade avskrivningar</i>	-12 633 817	-11 741 194
<i>Utgående redovisat värde</i>	26 081 344	26 973 967

Taxeringsvärde

	<i>2025-12-31</i>	<i>2024-12-31</i>
Taxeringsvärde byggnad - bostäder	50 730 000	50 730 000
Taxeringsvärde byggnad - lokaler	0	0
Taxeringsvärde mark - bostäder	38 016 000	38 016 000
Taxeringsvärde mark - lokaler	0	0
<i>Summa</i>	88 746 000	88 746 000

Ställda säkerheter

	<i>2025-12-31</i>	<i>2024-12-31</i>
Fastighetsintekning	28 338 000	28 338 000
Varav i eget förvar	-49 700	-49 700
<i>Ställda säkerheter</i>	28 288 300	28 288 300

Not 11	Maskiner och andra tekniska anläggningar	2025-12-31	2024-12-31
--------	--	------------	------------

Ackumulerade anskaffningsvärden

Ingående anskaffningsvärde	10 697	10 697
<i>Summa Ackumulerade anskaffningsvärden</i>	10 697	10 697
<i>Utgående redovisat värde</i>	10 697	10 697

Avser krishanteringslåda

Not 12	Kundfordringar	2025-12-31	2024-12-31
	<i>Kundfordringar</i>		
	Kundfordringar	394	5 366
	<i>Summa Kundfordringar</i>	394	5 366
Not 13	Övriga kortfristiga fordringar	2025-12-31	2024-12-31
	<i>Övriga fordringar</i>		
	Avräkningskonto HSB	15 198	0
	Skattekonto	1 690	1 750
	<i>Summa Övriga fordringar</i>	16 888	1 750
Not 14	Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	2025-12-31	2024-12-31
	<i>Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</i>		
	Förutbetald försäkring	21 826	21 031
	Upplupna ränteintäkter	3 035	4 198
	Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	27 453	88 410
	<i>Summa Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</i>	52 314	113 639
Not 15	Övriga kortfristiga placeringar	2025-12-31	2024-12-31
	<i>Övriga kortfristiga placeringar</i>		
	Placeringar HSB	500 000	500 000
	<i>Summa Övriga kortfristiga placeringar</i>	500 000	500 000
Not 16	Kassa och bank	2025-12-31	2024-12-31
	<i>Kassa och bank</i>		
	Bankkonto 1	2 341 476	1 043 683
	Bankkonto 2	5 517	9 405
	<i>Summa Kassa och bank</i>	2 346 993	1 053 088

Not 17 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>
Sparbanken Skåne	4,45%	2027-08-10	843 020	20 040
SBAB Bank AB	1,14%	2026-07-17	3 983 329	2 252
SBAB Bank AB	0,98%	2026-10-12	4 244 485	49 500
SBAB Bank AB	1,77%	2029-05-11	8 392 500	90 000
Sparbanken Skåne	3,39%	2027-11-10	4 501 449	52 908
SBAB	3,09%	2028-11-22	2 342 288	26 580
			24 307 071	241 280

Långfristig del	15 889 729
Nästa års amortering av långfristig skuld	189 528
Lån som ska konverteras inom ett år	8 227 814
Kortfristig del	8 417 342
Nästa års amorteringar av lång- och kortfristig skuld	241 280
Amorteringar inom 2-5 år beräknas uppgå till	965 120
Skulder med bindningstid på över 5 år uppgår om 5 år till	0
Genomsnittsräntan vid årets utgång	2,05%
Finns swap-avtal	Nej

Not 18 Leverantörsskulder 2025-12-31 2024-12-31

<i>Leverantörsskulder</i>		
Leverantörsskulder	126 929	116 446
<i>Summa Leverantörsskulder</i>	126 929	116 446

Not 19 Skatteskulder 2025-12-31 2024-12-31

<i>Skatteskulder</i>		
Skatteskulder	112 082	64 022
<i>Summa Skatteskulder</i>	112 082	64 022

Not 20 Övriga kortfristiga skulder 2025-12-31 2024-12-31

<i>Övriga skulder</i>		
Momsskuld	-1 068	-5 999
Källskatt	-93	-93
Inre fond	19 521	19 521
Övriga kortfristiga skulder	0	8 395
<i>Summa Övriga skulder</i>	18 361	21 825

Not 21	Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	2025-12-31	2024-12-31
	<i>Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</i>		
	Förutbetalda hyror och avgifter	429 084	385 540
	Upplupna räntekostnader	3 466	3 507
	Övriga upplupna kostnader	82 197	50 094
	<i>Summa Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</i>	514 747	439 141

Årsredovisningens innehåll blev klart 2026-02-16.
Årsredovisningen har signerats av styrelsen med datum som framgår av dess signering och revisionsberättelse har, med datum som framgår av dess signering, lämnats beträffande denna årsredovisning.



REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i HSB Bostadsrättsförening Arvtagaren i Eslöv, org.nr. 716406-8525

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Bostadsrättsförening Arvtagaren 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 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. Risker 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, förfälskning, 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 Arvtagaren 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 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.

Eslöv

Digitalt signerad av

Morgan Nilsson
BoRevision i Sverige AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Mattias Olofsson
Av föreningen vald revisor

Årsredovisning 2025

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

Goran Juric

Ordförande

E-signerade med BankID: 2026-02-17 kl. 18:45:39



Eva Monica Olsson

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-02-17 kl. 18:37:02



Eduardo Pedraza Herrero

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-02-17 kl. 18:40:19



Ole Jaeger

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-02-17 kl. 18:40:47



Mattias Olofsson

Revisor

E-signerade med BankID: 2026-02-17 kl. 19:24:21



Morgan Nilsson

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2026-02-20 kl. 10:34:33



Revisionsberättelse 2025

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

Mattias Olofsson

Revisor

E-signerade med BankID: 2026-02-17 kl. 19:27:58



Morgan Nilsson

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2026-02-20 kl. 10:33:46



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.