



Årsredovisning 2025

HSB Brf Söder i Eslöv

MEDLEM I HSB



HSB – där möjligheterna bor



Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Styrelsen för HSB Brf Söder i Eslöv med säte i ESLÖV org.nr. 742000-0791 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2025

Allmänt om verksamheten

Föreningen är ett privatbostadsföretag (äkt 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 1945. Föreningens stadgar registrerades senast 2025-02-13.

Föreningen äger och förvaltar

Föreningen äger och förvaltar byggnaderna på fastigheten i Eslöv kommun:

Fastighet	Förvärvsdatum	Nybyggnadsår byggnad
Svarvaren 9	1945-01-01	1946

Totalt 1 objekt

Fastigheterna är fullvärdesförsäkrade hos 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
4	lokaler (hyresrätt)	116
30	lägenheter (upplåtna med bostadsrätt)	1 764
Totalt 34 objekt		1 880

Föreningens lägenheter fördelas på: 24 st 2 rok, 3 st 3 rok, 3 st 4 rok.

Styrelsens sammansättning

Namn	Roll
Johan Ingvarsson	Ordförande
Lena Nilsson	Ledamot
Emil Nilsson	Ledamot
Fredrik Tonysson	Ledamot
Johan Persson	Ledamot

I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är: Lena Nilsson, Johan Persson, Fredrik Tonysson.

Styrelsen har under året hållit 4 protokollförda styrelsemöten.

Firman tecknas två i förening av Lena Nilsson, Emil Nilsson och Johan Ingvarsson.

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 2025-06-11. På stämman deltog 5 röstberättigade medlemmar.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Årsavgiften förändrades fr.o.m. 2025-01-01 med +10%.

Föreningen har en underhållsplan som redovisar fastighetens underhållsbehov. Underhållsplanen används både för planering av tekniskt underhåll och för ekonomisk planering.

Styrelsen ska besluta om reservation till föreningens underhållsfond i enlighet med gällande stadgar.

Senaste stadgeenliga fastighetsbesiktning utfördes i enlighet med föreningens underhållsplan den 2025-03-07.

Sedan föreningen startade har följande större åtgärder genomförts:

Årtal	Åtgärd
2005	Stammar
2012	Värmesystemet
2017	Balkongombyggnad, utbyggnad och inglasning
2023-2024	Ventilationsombyggnad

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

Årtal	Åtgärd
2027	Renovering tegelfogar
2028	Målning trapphus

Medlemsinformation

Under året har 3 bostadsrätter överlåtits och 0 upplåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 36 och under året har det tillkommit 3 och avgått 4 medlemmar.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 35.

Flerårsöversikt

	2025	2024	2023	2022	2021
Sparande, kr/kvm	303	188	220	256	154
Skuldsättning, kr/kvm	6 643	6 804	6 965	5 076	5 195
Skuldsättning bostadsrättsyta, kr/kvm	7 080	7 251	7 423	5 409	5 536
Räntekänslighet, %	6	6	7	5	6
Energikostnad, kr/kvm	282	286	273	233	259
Årsavgifter, kr/kvm	1 254	1 140	1 036	987	852
Årsavgifter/totala intäkter, %	100	97	98	99	99
Totala intäkter, kr/kvm	1 182	1 101	988	930	858
Nettoomsättning, tkr	2 219	2 020	1 835	1 746	1 608
Resultat efter finansiella poster, tkr	109	-114	161	230	51
Soliditet, %	11	11	10	12	11

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 möte 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.

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	30 215	0	0	30 215
Kapitaltillskott/extra insats, kr	0	0	0	0
Upplåtelseavgifter, kr	0	0	0	0
Uppskrivningsfond, kr	0	0	0	0
Underhållsfond, kr	1 227 084	0	75 000	1 302 084
S:a bundet eget kapital, kr	1 257 299	0	75 000	1 332 299
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat, kr	417 635	-113 982	-75 000	228 653
Årets resultat, kr	-113 982	113 982	109 102	109 102
S:a ansamlad vinst/förlust, kr	303 653	0	34 102	337 755
S:a eget kapital, kr	1 560 952	0	109 102	1 670 054

* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 75 000 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	303 653
Årets resultat, kr	109 102
Reservation till underhållsfond, kr	-75 000
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	0
Summa till föreningsstämmans förfogande, kr	337 755

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Styrelsens förslag gällande extra reservation till underhållsfond, kr	-0
Balanseras i ny räkning, kr	337 755

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	2 219 330	2 020 337
Övriga rörelseintäkter	Not 3	2 506	50 000
Summa Rörelseintäkter		2 221 836	2 070 337
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 4	-1 256 201	-1 285 692
Övriga externa kostnader	Not 5	-43 794	-62 687
Personalkostnader	Not 6	-28 140	-32 482
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	Not 7	-460 724	-344 522
Övriga rörelsekostnader	Not 8	0	-57 300
Summa Rörelsekostnader		-1 788 858	-1 782 682
Rörelseresultat		432 978	287 655
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 9	155	264
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 10	-324 031	-401 901
Summa Finansiella poster		-323 876	-401 637
Resultat efter finansiella poster		109 102	-113 982
Resultat före skatt		109 102	-113 982
Årets resultat		109 102	-113 982

Balansräkning

2025-12-312024-12-31

Tillgångar

Anläggningstillgångar

<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	Not 11	13 728 783	14 167 995
Maskiner och andra tekniska anläggningar	Not 12	121 892	143 404
<i>Summa Materiella anläggningstillgångar</i>		13 850 675	14 311 399
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andra långfristiga värdepappersinnehav		500	500
<i>Summa Finansiella anläggningstillgångar</i>		500	500
Summa Anläggningstillgångar		13 851 175	14 311 899

Omsättningstillgångar

<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar	Not 13	5 883	0
Aktuell skattefordran	Not 14	4 513	7 333
Övriga kortfristiga fordringar	Not 15	39 756	39 610
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 16	20 488	20 163
<i>Summa Kortfristiga fordringar</i>		70 640	67 106
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank	Not 17	602 762	361 979
<i>Summa Kassa och bank</i>		602 762	361 979
Summa Omsättningstillgångar		673 401	429 085
Summa Tillgångar		14 524 577	14 740 984

Balansräkning

2025-12-312024-12-31

Eget kapital och skulder

Eget kapital

<i>Bundet eget kapital</i>		
Medlemsinsatser	30 215	30 215
Fond för yttre underhåll	1 302 084	1 227 084
<i>Summa Bundet eget kapital</i>	1 332 299	1 257 299
<i>Fritt eget kapital</i>		
Balanserat resultat	228 653	417 635
Årets resultat	109 102	-113 982
<i>Summa Fritt eget kapital</i>	337 755	303 653
Summa Eget kapital	1 670 055	1 560 952

Skulder

<i>Långfristiga skulder</i>		
Övriga långfristiga skulder till kreditinstitut	Not 18	6 805 92210 970 797
<i>Summa Långfristiga skulder</i>		6 805 92210 970 797
<i>Kortfristiga skulder</i>		
Övriga kortfristiga skulder till kreditinstitut		5 682 7151 820 840
Leverantörsskulder	Not 19	81 73869 404
Övriga kortfristiga skulder	Not 20	27 90227 902
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 21	256 245291 089
<i>Summa Kortfristiga skulder</i>		6 048 6002 209 235
Summa Skulder		12 854 52213 180 032
Summa Eget kapital och skulder		14 524 57714 740 984

Kassaflödesanalys

2025-01-012024-01-01

2025-12-312024-12-31

Kassaflöde från den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	432 978	287 655
<i>Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet</i>		
Avskrivningar	460 724	344 522
<i>Summa Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet</i>	460 724	344 522
Erhållen ränta	155	264
Erlagd ränta	-369 734	-353 239
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	524 123	279 201
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning (-) /minskning (+) av rörelsefordringar	-3 534	3 306
Ökning (+) /minskning (-) av rörelseskulder	23 194	-993 095
<i>Summa Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>	19 660	-989 789
Kassaflöde från den löpande verksamheten	543 783	-710 587
Kassaflöde från investeringsverksamheten		
Förvärv/avyttring av materiella anläggningstillgångar	0	-310 605
Summa Kassaflöde från investeringsverksamheten	0	-310 605
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		
Ökning (+) /minskning (-) av skuld till kreditinstitut	-303 000	-303 000
Summa Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-303 000	-303 000
Årets kassaflöde	240 783	-1 324 192
Likvida medel vid årets början	399 585	1 723 777
Likvida medel vid årets slut	640 368	399 585



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:

10-120 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.

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	2024-01-01
		2025-12-31	2024-12-31
	<i>Bruttoomsättning</i>		
	Årsavgifter bostäder andelstalsfördelad	2 211 660	2 010 612
	Hyror lokaler	26 988	26 988
	Övriga primära intäkter	7 670	9 725
	<i>Summa Bruttoomsättning</i>	2 246 318	2 047 325
	Hysesbortfall	-26 988	-26 988
	<i>Summa</i>	-26 988	-26 988
	<i>Summa Nettoomsättning</i>	2 219 330	2 020 337

I årsavgiften ingår el, värme, vatten, bredband och kabel-TV

Not 3	Övriga rörelseintäkter	2025-01-01	2024-01-01
		2025-12-31	2024-12-31
	<i>Övriga rörelseintäkter</i>		
	Övriga sekundära intäkter	2 506	50 000
	<i>Summa Övriga rörelseintäkter</i>	2 506	50 000

Not 4	Driftskostnader	2025-01-01	2024-01-01
		2025-12-31	2024-12-31
	<i>Driftskostnader</i>		
	Fastighetsskötsel och förvaltning	-446 413	-385 149
	Snö och halk-bekämpning	-9 519	-17 550
	Reparationer	-58 184	-69 985
	Planerat underhåll	0	-65 782
	El	-142 860	-146 881
	Uppvärmning	-205 159	-196 542
	Vatten	-182 703	-193 355
	Sophämtning	-53 545	-64 538
	Fastighetsförsäkring	-24 945	-23 635
	Kabel-TV och bredband	-57 828	-57 756
	Fastighetsskatt och fastighetsavgift	-53 050	-50 230
	Övriga driftkostnader	-21 996	-14 289
	<i>Summa Driftskostnader</i>	-1 256 201	-1 285 692

Not 5	Övriga externa kostnader	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
	<i>Övriga externa kostnader</i>		
	Förbrukningsinventarier och varuinköp	0	-990
	Administrationskostnader	-11 208	-16 273
	Extern revision	-21 000	-13 500
	Konsultkostnader	0	-20 000
	Medlemsavgifter	-10 000	-10 000
	Föreningsverksamhet	-586	-1 124
	Övriga förvaltningskostnader	-1 000	-800
	<i>Summa Övriga externa kostnader</i>	-43 794	-62 687
Not 6	Personalkostnader	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
	<i>Personalkostnader</i>		
	Arvode styrelse	-19 800	-22 200
	Revisionsarvode	-3 000	-3 000
	Sociala avgifter	-5 340	-7 282
	<i>Summa Personalkostnader</i>	-28 140	-32 482
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	-439 212	-323 010
	Avskrivningar på maskiner och inventarier	-21 512	-21 512
	<i>Summa Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar</i>	-460 724	-344 522
Not 8	Övriga rörelsekostnader	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
	<i>Övriga rörelsekostnader</i>		
	Förlust vid avyttring av tillgångar	0	-57 300
	<i>Summa Övriga rörelsekostnader</i>	0	-57 300

Not 9	Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
	<i>Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter</i>		
	Övriga ränteintäkter och liknande poster	155	264
	<i>Summa Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter</i>	155	264
Not 10	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	-320 562	-398 120
	Övriga räntekostnader	-3 469	-3 781
	<i>Summa Räntekostnader och liknande resultatposter</i>	-324 031	-401 901
Not 11	Byggnader och mark	2025-12-31	2024-12-31
	<i>Ackumulerade anskaffningsvärden</i>		
	Ingående anskaffningsvärde byggnader	18 498 419	13 107 747
	Ingående anskaffningsvärde mark	29 000	29 000
	Årets investeringar	0	5 536 572
	Årets försäljningar/utrangeringar	0	-145 900
	<i>Summa Ackumulerade anskaffningsvärden</i>	18 527 419	18 527 419
	<i>Ackumulerade avskrivningar</i>		
	Ingående avskrivningar	-4 359 424	-4 125 015
	Årets avskrivningar	-439 212	-323 010
	Omklassificeringar	0	88 601
	<i>Summa Ackumulerade avskrivningar</i>	-4 798 636	-4 359 424
	<i>Utgående redovisat värde</i>	13 728 783	14 167 995
	<i>Taxeringsvärde</i>	<i>2025-12-31</i>	<i>2024-12-31</i>
	Taxeringsvärde byggnad - bostäder	18 000 000	14 600 000
	Taxeringsvärde byggnad - lokaler	133 000	133 000
	Taxeringsvärde mark - bostäder	6 600 000	6 600 000
	Taxeringsvärde mark - lokaler	0	0
	<i>Summa</i>	24 733 000	21 333 000
	<i>Ställda säkerheter</i>	<i>2025-12-31</i>	<i>2024-12-31</i>
	Fastighetsinteckning	13 230 875	13 230 875
	Varav i eget förvar	0	0
	<i>Ställda säkerheter</i>	13 230 875	13 230 875

Not 12	Maskiner och andra tekniska anläggningar	2025-12-31	2024-12-31
	<i>Ackumulerade anskaffningsvärden</i>		
	Ingående anskaffningsvärde	262 218	262 218
	<i>Summa Ackumulerade anskaffningsvärden</i>	262 218	262 218
	<i>Ackumulerade avskrivningar</i>		
	Ingående avskrivningar	-118 814	-97 302
	Årets avskrivningar	-21 512	-21 512
	<i>Summa Ackumulerade avskrivningar</i>	-140 326	-118 814
	<i>Utgående redovisat värde</i>	121 892	143 404
Not 13	Kundfordringar	2025-12-31	2024-12-31
	<i>Kundfordringar</i>		
	Kundfordringar	5 883	0
	<i>Summa Kundfordringar</i>	5 883	0
Not 14	Aktuell skattefordran	2025-12-31	2024-12-31
	<i>Aktuell skattefordran</i>		
	Aktuell skattefordran	4 513	7 333
	<i>Summa Aktuell skattefordran</i>	4 513	7 333
Not 15	Övriga kortfristiga fordringar	2025-12-31	2024-12-31
	<i>Övriga fordringar</i>		
	Avräkningskonto HSB	37 606	37 606
	Skattekonto	2 150	2 004
	<i>Summa Övriga fordringar</i>	39 756	39 610
Not 16	Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	2025-12-31	2024-12-31
	<i>Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</i>		
	Förutbetald försäkring	6 291	6 070
	Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	14 197	14 093
	<i>Summa Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</i>	20 488	20 163

Not 17	Kassa och bank	2025-12-31	2024-12-31
--------	----------------	------------	------------

Kassa och bank

Bankkonto

602 762

361 979

*Summa Kassa och bank***602 762****361 979**

Not 18	Övriga långfristiga skulder till kreditinstitut	2025-12-31
--------	---	------------

*Låneinstitut**Räntesats**Konv.datum**Belopp**Nästa års
amortering*

Stadshypotek AB

2,87%

2027-03-30

2 733 000

63 000

Stadshypotek AB

3,73%

2027-12-31

983 650

25 000

Stadshypotek AB

3,3%

2026-01-30

287 095

10 000

Stadshypotek AB

3,27%

2028-12-30

921 022

25 000

Stadshypotek AB

3,21%

2026-04-30

141 355

10 000

Sparbanken Skåne

4,2%

2028-08-10

2 343 750

62 500

Sparbanken Skåne

4,35%

2026-11-10

1 226 875

8 125

Stadshypotek AB

2,66%

2026-09-30

1 089 390

25 000

Sparbanken Skåne

1,23%

2026-02-10

2 762 500

50 000

12 488 637**278 625**

Långfristig del

6 805 922

Nästa års amortering av långfristig skuld

175 500

Lån som ska konverteras inom ett år

5 507 215

Kortfristig del

5 682 715

Nästa års amorteringar av lång- och kortfristig skuld

278 625

Amorteringar inom 2-5 år beräknas uppgå till

1 114 500

Skulder med bindningstid på över 5 år uppgår om 5 år till

0

Genomsnittsräntan vid årets utgång

2,99%

Finns swap-avtal

Nej

Not 19	Leverantörsskulder	2025-12-31	2024-12-31
--------	--------------------	------------	------------

Leverantörsskulder

Leverantörsskulder

81 738

69 404

*Summa Leverantörsskulder***81 738****69 404**

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

Övriga skulder

Inre fond

27 902

27 902

*Summa Övriga skulder***27 902****27 902**

Not 21	Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	2025-12-31	2024-12-31
	<i>Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</i>		
	Förutbetalda hyror och avgifter	173 246	165 864
	Upplupna räntekostnader	12 535	58 238
	Övriga upplupna kostnader	70 464	66 987
	<i>Summa Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</i>	256 245	291 089

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. Årsredovisningens innehåll blev klart 2026-02-11.



REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i HSB Bostadsrättsförening Söder i Eslöv, org.nr. 742000-0791

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Bostadsrättsförening Söder 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. 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 Söder 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

Mohammad Reza Ramezani
Av föreningen vald revisor

Årsredovisning 2025

Årsredovisning för 2025 avseende HSB Brf Söder i Eslöv signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive. **Dokument-id: 09222115557569718459**

Johan Ingvarsson

Ordförande

E-signerade med BankID: 2026-02-25 kl. 14:22:11



Johan Persson

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-02-11 kl. 18:03:42



Emil Nilsson

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-02-11 kl. 21:19:36



Fredrik Tonysson

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-02-25 kl. 18:34:30



Lena Anita Nilsson

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-02-12 kl. 17:52:55



**Mohammad Ramezani
Bijarbeneh**

Revisor

E-signerade med BankID: 2026-02-26 kl. 13:45:25



Morgan Nilsson

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2026-03-04 kl. 08:35:48



Revisionsberättelse 2025

Revisionsberättelsen för 2025 avseende HSB Brf Söder i Eslöv signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive. **Dokument-id: 09222115557571032030**

**Mohammad Ramezani
Bijarbeneh**

Revisor

E-signerade med BankID: 2026-02-26 kl. 13:46:44



Morgan Nilsson

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2026-03-04 kl. 08:37:44



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.