



Årsredovisning 2025

HSB Brf Slottsfrun i Eslöv

MEDLEM I HSB



HSB – där möjligheterna bor

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Styrelsen för HSB Brf Slottsfrun i Eslöv med säte i ESLÖV org.nr. 716406-7691 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2025

Allmänt om verksamheten

Föreningen är ett privatbostadsföretag (äktä 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 1976. Föreningens stadgar registrerades senast 2024-09-07.

Föreningen äger och förvaltar

Föreningen äger och förvaltar byggnaden på fastigheten i Eslöv kommun:

Fastighet	Förvärvsdatum	Nybyggnadsår byggnad
Slottsfrun 1	1976-12-17	1978
Totalt 1 objekt		

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

Antal	Benämning	Total yta m ²
2	p-platser	0
2	lokaler (hyresrätt)	0
41	lägenheter (upplåtna med bostadsrätt)	4 104
Totalt 45 objekt		4 104

Föreningens lägenheter fördelas på: 9 st 3 rok, 22 st 4 rok, 10 st 5 rok.

Styrelsens sammansättning

Namn	Roll	T.o.m.
Sven Duvdahl	Ordförande	
Wille Sundin	Ledamot	
Mats Strand	Ledamot	
Ulf Andersson	Ledamot	
Marina Svanholm	Ledamot	
Tobias Petersson Strand	Ledamot	2025-06-03

I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är: Sven Duvdahl, Mats Strand.

Styrelsen har under året hållit 9 protokollförda styrelsemöten.

Firman tecknas två i förening av Sven Duvdahl, Mats Strand, Ulf Andersson och Marina Svanholm.

Revisorer har varit: Britt-Marie Jönsson vald av föreningen, samt en av HSB Riksförbund utsedd revisor hos Borevision i Sverige AB.

Valberedning har varit: Sven Larsson (sammankallande) samt Carl Håkansson, valda vid föreningsstämman.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2025-05-27. På stämman deltog 15 röstberättigade medlemmar.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Årsavgiften förändrades fr.o.m. 2025-01-01 med +7%.

En förändring av årsavgiften med +2% 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 2025-09-26.

Utförda underhåll under verksamhetsåret:

- Elarbeten
- Spolning, filmning och dokumentation Spill och dagvattenledningar
- Kartläggning av avloppsnät
- Åtgärdat upptäckta avvikelser i avloppsnät

Sedan föreningen startade har följande större åtgärder genomförts:

Årtal	Åtgärd
2020-2022	Renovering av träfasaden på samtliga lägenheter
2021	Renovering av spolplats för bilar tillsammans med våra grannföreningar
2025	Grundlig genomgång av avloppsledningar och åtgärdat funna anomaliteter
2022	Genomfört renovering av kök i festlokalen
2025	Installerat utrymningslarm i Kvartersgården

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

Enligt underhållsplanen ska takrenovering eventuellt utföras 2027, styrelsen kommer därför genomföra en statusbesiktning av taken under 2026

Årtal	Åtgärd
2026	Statusbesiktning tak
2026	Avtal kvartersgården
2030	Översyn av gångvägar och parkeringar

Medlemsinformation

Under året har 4 bostadsrätter överlåtits och 0 upplåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 56 och under året har det tillkommit 5 och avgått 4 medlemmar.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 57.

Flerårsöversikt

	2025	2024	2023	2022	2021
Sparande, kr/kvm	202	119	158	168	163
Skuldsättning, kr/kvm	2 032	2 057	2 082	2 106	2 131
Skuldsättning bostadsrättsyta, kr/kvm	2 032	2 057	2 082	2 106	2 131
Räntekänslighet, %	3	3	3	4	4
Energikostnad, kr/kvm	116	120	113	86	73
Årsavgifter, kr/kvm	750	695	655	593	570
Årsavgifter/totala intäkter, %	92	92	90	89	88
Totala intäkter, kr/kvm	817	759	733	665	646
Nettoomsättning, tkr	3 316	3 110	2 942	2 722	2 652
Resultat efter finansiella poster, tkr	46	-95	217	108	253
Soliditet, %	20	20	20	19	18

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). I årsavgiften ingår ej kostnad för el samt uppvärmning.

Årsavgifter: Årsavgifter per kvadratmeter bostadsrättsyta. Ett genomsnittligt mått på medlemmarnas årsavgift till föreningen per kvadratmeter upplåten med bostadsrätt. Observera att 2021-2022 inkluderade detta nyckeltal ej intäkter för IMD vatten.

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

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

Nettoomsättning i tkr: Föreningens nettoomsättning under räkenskapsåret.

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

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

Förändringar i eget kapital

	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	955 900	0	0	955 900
Kapitaltillskott/extra insats, kr	0	0	0	0
Upplåtelseavgifter, kr	0	0	0	0
Uppskrivningsfond, kr	0	0	0	0
Underhållsfond, kr	1 829 053	0	-167 742	1 661 311
S:a bundet eget kapital, kr	2 784 953	0	-167 742	2 617 211
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat, kr	-412 174	-94 925	167 742	-339 357
Årets resultat, kr	-94 925	94 925	45 652	45 652
S:a ansamlad vinst/förlust, kr	-507 099	0	213 394	-293 705
S:a eget kapital, kr	2 277 854	0	45 652	2 323 506

* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 258 000 kr samt ianspråktagande skett med 425 742 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	-507 099
Årets resultat, kr	45 652
Reservation till underhållsfond, kr	-258 000
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	425 742
Summa till föreningsstämmans förfogande, kr	-293 705

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Styrelsens förslag gällande extra reservation till underhållsfond, kr	-0
Balanseras i ny räkning, kr	-293 705

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	3 315 815	3 110 401
Övriga rörelseintäkter	Not 3	35 903	2 323
Summa Rörelseintäkter		3 351 718	3 112 724
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 4	-2 419 087	-2 344 336
Övriga externa kostnader	Not 5	-89 149	-111 879
Personalkostnader	Not 6	-137 965	-144 998
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	Not 7	-358 819	-358 819
Summa Rörelsekostnader		-3 005 020	-2 960 032
Rörelseresultat		346 698	152 692
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 8	52	389
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 9	-301 098	-248 006
Summa Finansiella poster		-301 046	-247 617
Resultat efter finansiella poster		45 652	-94 925
Resultat före skatt		45 652	-94 925
Årets resultat		45 652	-94 925

Balansräkning

2025-12-312024-12-31

Tillgångar

Anläggningstillgångar

<i>Materiella anläggningstillgångar</i>		
Byggnader och mark	Not 10	9 487 5519 846 370
<i>Summa Materiella anläggningstillgångar</i>		9 487 5519 846 370
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>		
Andra långfristiga värdepappersinnehav		500500
<i>Summa Finansiella anläggningstillgångar</i>		500500
Summa Anläggningstillgångar		9 488 0519 846 870

Omsättningstillgångar

<i>Kortfristiga fordringar</i>		
Kundfordringar	Not 11	095
Övriga kortfristiga fordringar	Not 12	576612
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 13	11 06743 212
<i>Summa Kortfristiga fordringar</i>		11 64343 919
<i>Kassa och bank</i>		
Kassa och bank	Not 14	1 891 0281 459 948
<i>Summa Kassa och bank</i>		1 891 0281 459 948
Summa Omsättningstillgångar		1 902 6711 503 868
Summa Tillgångar		11 390 72211 350 738

Balansräkning

2025-12-31

2024-12-31

Eget kapital och skulder

Eget kapital

Bundet eget kapital

Medlemsinsatser	955 900	955 900
Fond för yttre underhåll	1 661 311	1 829 053
Summa Bundet eget kapital	2 617 211	2 784 953

Ansamlad förlust

Balanserat resultat	-339 357	-412 174
Årets resultat	45 652	-94 925
Summa Ansamlad förlust	-293 705	-507 099

Summa Eget kapital	2 323 505	2 277 854
--------------------	-----------	-----------

Skulder

Långfristiga skulder

Övriga långfristiga skulder till kreditinstitut	Not 15	4 560 740	4 334 538
Summa Långfristiga skulder		4 560 740	4 334 538

Kortfristiga skulder

Övriga kortfristiga skulder till kreditinstitut		3 778 148	4 105 898
Leverantörsskulder	Not 16	180 587	101 008
Skatteskulder	Not 17	87 606	48 920
Övriga kortfristiga skulder	Not 18	117 428	141 714
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 19	342 707	340 807
Summa Kortfristiga skulder		4 506 476	4 738 346

Summa Skulder		9 067 216	9 072 884
---------------	--	-----------	-----------

Summa Eget kapital och skulder		11 390 722	11 350 738
--------------------------------	--	------------	------------



Kassaflödesanalys

2025-01-01 2024-01-01
2025-12-31 2024-12-31

Kassaflöde från den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	346 698	152 692
<i>Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet</i>		
Avskrivningar	358 819	358 819
<i>Summa Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet</i>	358 819	358 819
Erhållen ränta	52	389
Erlagd ränta	-301 402	-248 469
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	404 167	263 431
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning (-) /minskning (+) av rörelsefordringar	32 277	34 225
Ökning (+) /minskning (-) av rörelseskulder	96 184	-55 516
<i>Summa Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>	128 461	-21 291
Kassaflöde från den löpande verksamheten	532 628	242 140
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		
Ökning (+) /minskning (-) av skuld till kreditinstitut	-101 548	-101 548
Summa Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-101 548	-101 548
Årets kassaflöde	431 080	140 592
Likvida medel vid årets början	1 459 948	1 319 356
Likvida medel vid årets slut	1 891 028	1 459 948



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:

30-120 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	10 030 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	2 996 856	2 800 680
	Årsavgifter bostäder förbrukningsbaserad	79 692	51 381
	Hyror lokaler	228 664	228 664
	Hyror garage och parkeringsplatser	3 648	3 600
	Övriga primära intäkter	7 315	27 415
	<i>Summa Bruttoomsättning</i>	3 316 175	3 111 740
	Avgiftsbortfall	0	-79
	Hyresbortfall	-360	-1 260
	<i>Summa</i>	-360	-1 339
	<i>Summa Nettoomsättning</i>	3 315 815	3 110 401

I årsavgiften ingår vatten och bredband

Not 3	Övriga rörelseintäkter	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
	<i>Övriga rörelseintäkter</i>		
	Övriga sekundära intäkter	35 903	2 323
	<i>Summa Övriga rörelseintäkter</i>	35 903	2 323

Not 4	Driftskostnader	2025-01-01	2024-01-01
		2025-12-31	2024-12-31
	<i>Driftskostnader</i>		
	Fastighetsskötsel och förvaltning	-468 413	-442 088
	Snö och halk-bekämpning	-55 833	-36 327
	Reparationer	-259 167	-461 336
	Planerat underhåll	-425 742	-222 740
	El	-204 542	-241 035
	Vatten	-272 908	-251 182
	Sophämtning	-111 885	-125 904
	Fastighetsförsäkring	-43 940	-42 047
	Kabel-TV och bredband	-162 356	-129 885
	Fastighetsskatt och fastighetsavgift	-413 034	-390 525
	Övriga driftkostnader	-1 267	-1 267
	<i>Summa Driftskostnader</i>	-2 419 087	-2 344 336
Not 5	Övriga externa kostnader	2025-01-01	2024-01-01
		2025-12-31	2024-12-31
	<i>Övriga externa kostnader</i>		
	Förbrukningsinventarier och varuinköp	-2 989	-2 590
	Administrationskostnader	-41 579	-57 074
	Extern revision	-15 000	-13 225
	Konsultkostnader	-6 468	-6 170
	Medlemsavgifter	-13 300	-13 300
	Föreningsverksamhet	-2 266	-1 125
	Övriga förvaltningskostnader	-7 548	-18 395
	<i>Summa Övriga externa kostnader</i>	-89 149	-111 879
Not 6	Personalkostnader	2025-01-01	2024-01-01
		2025-12-31	2024-12-31
	<i>Personalkostnader</i>		
	Arvode styrelse	-108 800	-96 800
	Revisionsarvode	-4 500	-4 500
	Övriga arvoden	-2 800	-8 900
	Sociala avgifter	-21 865	-22 811
	Övriga personalkostnader	0	-11 988
	<i>Summa Personalkostnader</i>	-137 965	-144 998

Not 7	Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
-------	---	--------------------------	--------------------------

Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar

Avskrivningar på byggnader	-331 648	-331 648
Avskrivning på markanläggning	-27 172	-27 172
<i>Summa Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar</i>	-358 819	-358 819

Not 8	Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
-------	--	--------------------------	--------------------------

Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter

Övriga ränteintäkter och liknande poster	52	389
<i>Summa Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter</i>	52	389

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	-296 477	-240 026
Övriga räntekostnader	-4 621	-7 980
<i>Summa Räntekostnader och liknande resultatposter</i>	-301 098	-248 006

Not 10	Byggnader och mark	2025-12-31	2024-12-31
	<i>Ackumulerade anskaffningsvärden</i>		
	Ingående anskaffningsvärde byggnader	15 615 047	15 615 047
	Ingående anskaffningsvärde mark	467 008	467 008
	Ingående anskaffningsvärde markanläggningar	543 433	543 433
	<i>Summa Ackumulerade anskaffningsvärden</i>	16 625 488	16 625 488
	<i>Ackumulerade avskrivningar</i>		
	Ingående avskrivningar	-6 779 118	-6 420 298
	Årets avskrivningar	-358 819	-358 819
	<i>Summa Ackumulerade avskrivningar</i>	-7 137 937	-6 779 118
	<i>Utgående redovisat värde</i>	9 487 551	9 846 370
	<i>Taxeringsvärde</i>	<i>2025-12-31</i>	<i>2024-12-31</i>
	Taxeringsvärde byggnad - bostäder	30 883 000	30 883 000
	Taxeringsvärde byggnad - lokaler	0	0
	Taxeringsvärde mark - bostäder	24 354 000	24 354 000
	Taxeringsvärde mark - lokaler	0	0
	<i>Summa</i>	55 237 000	55 237 000
	<i>Ställda säkerheter</i>	<i>2025-12-31</i>	<i>2024-12-31</i>
	Fastighetsinteckning	10 612 800	10 612 800
	Varav i eget förvar	0	0
	<i>Ställda säkerheter</i>	10 612 800	10 612 800
Not 11	Kundfordringar	2025-12-31	2024-12-31
	<i>Kundfordringar</i>		
	Kundfordringar	0	95
	<i>Summa Kundfordringar</i>	0	95
Not 12	Övriga kortfristiga fordringar	2025-12-31	2024-12-31
	<i>Övriga fordringar</i>		
	Skattekonto	576	612
	<i>Summa Övriga fordringar</i>	576	612

Not 13	Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	2025-12-31	2024-12-31
--------	--	------------	------------

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

Förutbetald försäkring	11 067	10 741
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	0	32 471
<i>Summa Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</i>	11 067	43 212

Not 14	Kassa och bank	2025-12-31	2024-12-31
--------	----------------	------------	------------

Kassa och bank

Bankkonto 1	1 839 316	1 421 458
Bankkonto 2	51 712	38 490
<i>Summa Kassa och bank</i>	1 891 028	1 459 948

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	1,68%	2030-03-30	615 538	12 584
Stadshypotek AB	2,88%	2027-09-30	4 004 350	46 564
Sparbanken Skåne	4,30%	2026-05-10	3 719 000	42 400
			8 338 888	101 548

Långfristig del	4 560 740
Nästa års amortering av långfristig skuld	59 148
Lån som ska konverteras inom ett år	3 719 000
Kortfristig del	3 778 148
Nästa års amorteringar av lång- och kortfristig skuld	101 548
Amorteringar inom 2-5 år beräknas uppgå till	406 192
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	Leverantörsskulder	2025-12-31	2024-12-31
--------	--------------------	------------	------------

Leverantörsskulder

Leverantörsskulder	180 587	101 008
<i>Summa Leverantörsskulder</i>	180 587	101 008

Not 17	Skatteskulder	2025-12-31	2024-12-31
	<i>Skatteskulder</i>		
	Skatteskulder	87 606	48 920
	<i>Summa Skatteskulder</i>	87 606	48 920
Not 18	Övriga kortfristiga skulder	2025-12-31	2024-12-31
	<i>Övriga skulder</i>		
	Momsskuld	-1 927	-1 537
	Inre fond	119 055	142 951
	Övriga kortfristiga skulder	300	300
	<i>Summa Övriga skulder</i>	117 428	141 714
Not 19	Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	2025-12-31	2024-12-31
	<i>Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</i>		
	Förutbetalda hyror och avgifter	253 591	252 477
	Upplupna räntekostnader	26 653	26 957
	Övriga upplupna kostnader	62 463	61 373
	<i>Summa Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</i>	342 707	340 807

Årsredovisningens innehåll blev klart 2026-03-03.

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 Slottsfrun i Eslöv, org.nr. 716407-7691

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Bostadsrättsförening Slottsfrun 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, 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 Slottsfrun 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

Britt-Marie Jönsson
Av föreningen vald revisor

Årsredovisning 2025

Årsredovisning för 2025 avseende HSB Brf Slottsfrun i Eslöv signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive. **Dokument-id: 09222115557571644495**

Sven Duvdal

Ordförande

E-signerade med BankID: 2026-03-10 kl. 09:46:39



Marina Svanholm

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-03-18 kl. 14:18:05



Wille Sundin

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-03-04 kl. 17:38:01



Mats Strand

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-03-05 kl. 06:43:02



Ulf Andersson

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-03-05 kl. 08:09:28



Britt-Marie Jönsson

Revisor

E-signerade med BankID: 2026-03-25 kl. 09:31:49



Morgan Nilsson

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2026-03-31 kl. 09:10:08



Revisionsberättelse 2025

Revisionsberättelsen för 2025 avseende HSB Brf Slottsfrun i Eslöv signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive. **Dokument-id: 09222115557573017588**

Britt-Marie Jönsson

Revisor

E-signerade med BankID: 2026-03-19 kl. 08:41:53



Morgan Nilsson

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2026-03-31 kl. 09:09:43



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.