



Årsredovisning 2025

HSB Brf Bryggaren i Eslöv

MEDLEM I HSB



HSB – där möjligheterna bor



Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Styrelsen för HSB Brf Bryggaren i Eslöv med säte i ESLÖV org.nr. 742000-0742 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 1958. Föreningens stadgar registrerades senast 2015-09-24.

Föreningen äger och förvaltar

Föreningen äger och förvaltar byggnaderna på fastigheterna i Eslöv kommun:

Fastighet	Förvärvsdatum	Nybyggnadsår byggnad
Bryggaren 10	1958-07-15	1960
Bryggaren 11	1958-07-15	1960

Totalt 2 objekt

Fastigheterna är fullvärdesförsäkrade i Länsförsäkringar Skåne. I försäkringen ingår styrelseansvar. Hemförsäkring tecknas och bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna, kollektivt bostadsrättstillägg ingår i föreningens fastighetsförsäkring.

Antal	Benämning	Total yta m ²
80	lägenheter (upplåtna med bostadsrätt)	5 358
10	garageplatser	204
2	lokaler (hyresrätt)	122
1	lokaler (upplåtna med bostadsrätt)	316
33	p-platser	0
Totalt 126 objekt		6 000

Föreningens lägenheter fördelas på: 11 st 1 rok, 39 st 2 rok, 23 st 3 rok, 7 st 4 rok.



Förvaltning

Enligt avtal med HSB Skåne sköter HSB Skåne den administrativa och den tekniska förvaltningen av föreningen samt fungerar som vicevärd för föreningen. Magnus Holmström, HSB Skåne, har varit förvaltare och vice värd i föreningen.

HSB Skåne

- Administrativt förvaltningsavtal
- Tillägg till administrativt avtal
- Avtal om likviditetsanalyser m. m.
- Tekniskt förvaltningsavtal
- Avtal om städning av fastigheter 1.1.2020 (Ultra Clean AB Lund underleverantör)
- Avtal om underhållsplaner
- Jouravtal med felanmälan
- Avtal om systematiskt brandskyddsarbete
- Avtal om energistatistik

Föreningens styrelse via uppdrag till Allan Carlsson och Gunilla Nilsson förhandlade under hösten år 2025 med HSB Skåne, förvaltningsbolagen SBC och NABO om nytt samlat tjänsteavtal för de olika nio delavtalen. De hade möten med de olika aktörerna vid ett flertal tillfällen. Sedan utvärderade förhandlingsgruppen de olika tjänsteförslagen från resp. bolag. Vid utvärdering av styrelsen fann den att HSB Skånes alternativ var bäst, inte minst med tanke på de fina sociala och täta kontakter som finns mellan företaget och föreningens styrelse och medlemmarna i föreningen.

Den 19.3.2025 började uppstarten med förhandling med HSB Skåne om ett nytt gemensamt tjänsteavtal med HSB Skåne. Allan Carlsson och Gunilla Nilsson skötte dessa förhandlingar. Det pågick senare under hösten vid flera tillfällen.

Samtidigt parallellförhandlade Allan Carlsson och Gunilla Nilsson under hela hösten 2025 med två andra förvaltningsbolag. Bolagen var SBC och NABO. Dessa bolag hade samma typ av tjänster på sin agenda. Representanter från dessa bolag förhandlade på plats i föreningslokalen.

Ett nytt gemensamt tjänsteavtal för åtta avtalsområden av de tidigare tio ingick till slut den 18.12.2026 med HSB Skåne av styrelsen. Det blev en avtalsperiod på 2 år utan förlängningsklausul. Det krävs alltså en ny förhandlingsrunda med olika parter inför nytt avtal. Det nya avtalet är alltså ett gemensamt avtal för åtta av de tidigare tio tjänsteavtalen. Avtalet om likviditetsanalyser och avtalet om elsäkerhet omfattas ej av det nya avtalet. Skälet till valet av HSB Skåne: Föreningen har med HSB Skåne en mycket bra sociala, nära och täta kontakter med allt ifrån ekonom till vaktmästarpersonal. Samarbetet flyter bra. Dessa skäl var viktiga för beslutet.

Övriga avtal

TV, telefoni och bredband:

Bahnhof AB - TV-program, ip-telefoni, bredband (ett grundutbud; därutöver ett separat avtal med medlem).

Avtalet löper på 5 år från den 5.3.2025 med fast pris per år under avtalstiden.

Avtalet med Bahnhof löper på 5 år från den 1.3.2025 till den 28.2.2030 med fast pris per år under avtalstiden. Avtalet med Bahnhof AB har under december 2024 omförhandlades av styrelsen.. Det är ett avtal med fast pris under hela avtalstiden. Allente är underleverantör av IP-TV. Antalet tv-kanaler är 39 st. i den kollektiva upphandlingen. Till detta kommer 20 st. regionala SVT 1 – TV-kanaler samt fyra fria kristna TV-kanaler.

Energi, sophämtning, vatten och avlopp:

Kraftringen Nät AB - El (Elnät – överföring av el via nätet)

Vattenfall Sverige AB - El (Leverans av el)

Kraftringen Nät AB - Fjärrvärme

VA SYD - Vatten och avlopp

MERAB AB - Sophämtning

Fastighetsunderhåll

Inspecta Sweden AB	- Kontroll av hissar
Gunnar Karlsen Sverige AB	- Serviceavtal (tillsyn av fläktsystem, luftvärmepump m.m.)
Kone Skandinavien AB	- Serviceavtal (tillsyn av hissarna i hus A)
Ahlström & Persson AB	- Serviceavtal för Ecolift X (dräneringspumpar med styrningsssenhet i soprummet vid hus C)
Brandservice SYD, Trelleborg	- Serviceavtal (Brandsläckare m. m.)
Bengtssons Tvättmaskinservice AB, Löddeköpinge	- Service av samtliga tvättmaskiner och torktumlare, samt av torkaggregat
Skånska Elbyrå AB	- Serviceavtal (Brandlarm m.m.)

Styrelsens sammansättning

Namn	Roll	Fr.o.m.	T.o.m.
Allan Carlsson	Ordförande	2025-04-28	2026-05-21
Kenneth Larsson	Ledamot	2024-05-26	2026-05-21
Gunilla Nilsson	Suppleant	2024-05-26	2026-05-21
Åsa Olsson	Ledamot	2024-05-26	2026-05-21
Mikael Ljungberg	Ledamot	2025-05-26	
Mikael Pettersson	Ledamot	2025-05-26	
André Lilja	Ledamot	2024-06-28	2026-05-21
Leonie van der Knaap	Suppleant	2025-05-26	2026-05-21
Magnus Holmström	Adjungerad HSB-Ledamot	2025-05-26	2025-09-25
Edmond Hajrizi	Adjungerad HSB-Ledamot	2025-09-25	2026-05-21

I tur att avgå från styrelsen vid den ordinarie föreningsstämma är: Allan Carlsson, Kenneth Larsson, André Lilja, Leonie Van Der Knaap, Gunilla Nilsson och Åsa Olsson

Under året har styrelsen hållit 14 protokollförda sammanträden.

Firmatecknare har varit: Allan Carlsson, André Lilja (t.o.m. 2025-12-22), Åsa Olsson, Mikael Ljungberg och Gunilla Nilsson (fr.o.m. 2025-12-22).

Firman tecknas enligt ovan enligt stadgar 2015.

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

Valberedning (utsett tillfälligt av styrelsen den 26.1.2026): Gunilla Nilsson (som sammankallande och ordförande och Alf Mårdgren som ledamot. Vid föreningsstämman valdes ej någon valberedning på grund av bland närvarande medlemmar på stämman fanns ingen intresse för uppdraget. I stället gavs styrelsen i uppdrag att ordna med en valberedning.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2025-05-26. På stämman deltog 21 röstberättigade medlemmar.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

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

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 2025-04-02.

Underhållsplansmöte den 2.4.2025

Underhållsplansmöten har under året hållits med underhållsplaneraren vid HSB Skånes underhållsplaneringsavdelning, Lars Larsson den 2.4.2025. Underhållsplanen uppdaterades samt en stadgeenlig besiktning av föreningens tre hus genomfördes. Närvarande: Lars Larsson och från styrelsen Allan Carlsson och Gunilla Nilsson.

Besiktningar, tillsynsärenden och kontroller m.m

Stadgeenlig besiktning av föreningens tre fastigheter hölls vid underhållsplansmötet den 2.4.2025
Nya tvättstugan i hus A Trollsögatan 2 - Tvåårsbesiktning utförd den 24.4.2025.

Föreningen har avtal med HSB Skåne om brandbesiktning. HSB Skåne sköter brandbesiktningen för bl.a. föreningens tre hus via ett avtal om brandbesiktning med HSB Skåne. Brandskyddsbesiktning är utförd den 11.4.2025 och den 7.7.2025 av HSB Skånes brandskyddskonsulent Caroline Nilsson.

Provning och kontroll av föreningens hissar sköts av Kiwa Sweden AB enligt serviceavtal i form av årlig besiktning.
Provning och kontroll av föreningens särskilda brand- och utrymningslarm utförs kontinuerligt enligt avtalat schema på årsbasis enligt serviceavtal av Skånska Elbyrå AB
Provning och kontroll av föreningens brandsläckare utförs enligt serviceavtal med Brandservice SYD AB, Trelleborg.

Studieverksamhet och fritidsaktiviteter

Det kombinerade motions- och hobbyrummet i hus A har under året nyttjats av ett antal medlemmar för motion och hobbyverksamhet.
Ingen cirkelverksamhet har bedrivits under året.

Medlemsinitiativ

Sven Boman med vänner har anordnat en grillfest på grillplatsen under sommaren 2025 och en mingelfest med glögg innan jul 2025.

Underhållsarbeten m.m.

Det kombinerade porttelefoni- och låssystemprojekten 2024-2025

Arbetet startade i september 2024. Slutbesiktningsmötet hölls den 12.12.2024. Projektet blev ej klart till årsskiftet då samtliga lås var felprogrammerade i låssystemet

Under år 2025 tog föreningen därför in Anders Strand Låsservice AB med ILOQ-lås-specialisten Jacob Hagert för att utreda och lösa programmeringsproblemen. Bravida AB kunde ej lösa dessa och hade ej heller sökt denna kunskap från ILOQ Sweden AB:s supportavdelning. Därför tvingades föreningen att ta in låsfirman Anders Strand Låsservice AB för att fixa det hela. En uppgörelse har slutligen slutits mellan föreningen och Bravida AB som ersättning för felaktig programmering av låsen.

Allt detta utredningsarbete för att lösa de uppkomna programmeringsfelen har skett i samarbete med HSB Skåneprojektledare för detta projekt, Jörgen Offerlind och besiktningsman Robin Persson från företaget Intec Syd AB. Ombesiktning skedde den 4.4.2025 av projektet.

Ytterligare problem: De tjeckiska säkerhetsdörrarna – ILOQ-eurocylindrar för de särskilt anpassade ILOQ-låsen för sina eurocylindrar lossnade konstant.

För att fungera helt krävdes total ombyggnad av låsen i de FYRA tjeckiska säkerhetsdörrarna i trapphuset Trollsjögatan 2B. Lösningen med europacylindrar och särskilda ILOQ-lås från ILOQ för dessa cylindrar kom aldrig att fungera. Låsen lossnade ofta. Situationen blev till slut helt prekär för de drabbade medlemmarna. En blev inlåst vid ett tillfälle.

Anders Strand på Anders Strand Låsservice AB kom då med en ”fiffig” lösning där låsen byggdes helt om till normal ILOQ-standard med vanliga ILOQ-lås och vanliga låscylindrar. Krävdes särskilda tillverkade plåtbetäckningar vid låsen. Kostnaden låg egentligen för allt detta arbete på den enskilde medlemmen som hade skaffat dessa udda dörrar. Styrelsen beslöt sig då för att hjälpa dessa drabbade medlemmar:
Föreningen tog halva kostnaden för ombyggnaden av lås för respektive drabbad lägenhet. Medlemmen tog resten.

Den totala kostnaden inkl. moms för detta projekt blev till slut 1 813 228 kr. Den är inte ännu avslutad med tillkommande kostnader 2026.

Serviceavtal

- **Ahlström & Persson AB**, Malmö: Årlig service enligt avtal av fyra dräneringspumpar med larm utförd den 16.5.2024.
- **Kone AB**, Malmö: Utför årlig service enligt avtal av de tre hissarna i Trollsjögatan 2.
- **Gunnar Karlsén Sverige AB**, Eslöv: Utför årlig service enligt avtal av värmepumpsystemet i pannrum och på vinden på Trollsjögatan 2 (hus A) samt 1 st. yttre takfläkt på Trollsjögatan 2 (hus A), 3 st. husfläktar i Trollsjögatan 2 A - C samt 1 st husfläkt i Södergatan 24 B (hus B) och 1 husfläkt i Kanalgatan 41 B (hus C), totalt 6 st. husfläktar samt en separat fläktsystem i föreningslokalen i Trollsjögatan 2:s källare.
- **Skånska Elbyrå AB**, Eslöv: Utför service av brandlarmanläggningen i hus A – C
- **Brandservice Syd AB**, Trelleborg: Årlig service enligt avtal av samtliga brandsläckare i föreningens tre fastigheter samt i de två sophusen.
- **Sandbäckens Rör i Lund AB**, Lund: Service enligt avtal av värmesystemsanläggningen i pannrummet i hus A

Underhållsspolning av avloppsrör

Spolarna utförde underhållsspolning av samtliga avloppsrör i föreningens hus och yttre avloppsrör den 3.6.2024.

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

Dessa är planerade åtgärder enligt gällande underhållsplan.

Varje år gör dock styrelsen alltid en ny genomgång av underhållsplanen, gör en ny bedömning om dessa planerade åtgärder verkligen behöver göras på planerad tid. Det kan ha inträffat saker eller om omprioritering rent tidsmässigt av dessa åtgärder behöver göras.

Hus A – Trollsjögatan 2
Hus B – Södergatan 24
Hus C – Kanalgatan 41

2026: Trädgården och rabatter ses över:

En 5-årig skötselplan utarbetad av HSB Skånes utemiljöstrateg Caroline Nilsson med startår 2026 genomförs. Syfte: Investeringar och åtgärder planeras över en femårsperiod. Skapa prioritetsordning. Lyfta utemiljön till en högre potential, upplevelsenivå, bruks- och skötselvärde. Mål: Göra utemiljön mera tillgänglig, social och trivsamt. Skapa skötleffektivitet. Verka för den biologiska mångfalden.

Hus A – C:

- Rensning av avloppsledningar – spill- och dagvattenledningar

HUS A – C:

- Entrépartier 9 st, trä, 2 ggr strykning, in- och utsida, oljning

Tvättavdelning hus A och hus B :

2 torkrum i vardera hus: - helmålning. betonggolv – 2 ggr strykning

Tvättstugor 2 st. i hus A och 1 st. i hus B

Hus A - Tvättmaskin, byte 5,5-75 kg (gamla tvättstugan)

Hus A – Torkrum: Torkrumsutrustning, byte luftavfuktare, 4,0 kW

- 2027:** Hus A - C
- Byte av brandlarmansläggningen – gemensamt för husen A – C. Anläggning installerad år 2000

Hus A:
Ventilation - Föreningslokal:
Fläktaggregat,modell mindre, byte, aggregat mindre än 70 l

Hus B – Tvättstuga
Tvättmaskin, byte 5,5 – 7.5 kg – 1 st

- 2028:** Hus A – C: Trapphus, entré invändigt,, helmålning

Hus A – C:
Rensning ventilation,, självdrag/frånluft per lgh - 80 st
Injustering ventilation, per lgh – 80 st

Hus A -Föreningslokal
Dörr, yttre stål med glasruta – 2 ggr strykning- in – och utsida, vaxning

Hus A - Mangelrum:
Mangel, byte golvplacerad kallmangel

Hus C: Ventilation
Tandläkargruppen i Eslöv AB:
Rensning, ventilationskanaler,FT-system, lokaler
Injustering ventilaiton, FT-system, lokaler

Hus A – C:
Smidesräcken, 2 ggr strykning, utanför yttre trapphusdörrfönstret (9 st)

Hus A och C:
Smidescykelställ – väggmonterade: rostkyddsmålning, 2 ggr strykning med färg (5 st.)

Grillplats trädgård:
Smidesräcke, rostskyddsmålning, 2 ggr strykning med färg

Belysningstolpar – trädgården:
rostskyddsbehandling, 2 ggr strykning med färg

- 2029:** Byte av de tre hissarna komplett, byte hissline i hus A, Trollsjögatan 2.

Hus A - C:
Ventilation
Fläktaggregat,modell mindre, byte, aggregat mindre än 150 l – 5 st

Hus B – Tvättstuga
Tvättmaskin, byte 5,5 – 7.5 kg – 1 st

- 2030:**
Parkeringsplatsen:
Trästaket, lagning, spjälstaket 50 %
Trästaket, målning / impregnering, spjälstaket, två sidor

Hus A
Stuprör, byte, galv/lack

Hängrännor, byte, galv/lack
Takplåt galv/lack bandtäkt, byte 100 % av ytan

Originalplåt, målad och blästrad år 2012
Takdetaljer samtliga, byte stor omfattning cirka 25 %

Hus C:
Fasad:
Aluminiumplåt profilerad, byte 100 % av ytan
Fönsterbröstning trapphus, byte till aluminium

Fasad - Tegelvägg:
Tegelfogar, omfogning av 100 % av ytan, 955 kvm
Ev. fuktproblem på södergaveln

Fasad - Tegel fönsterbalk 1930-88 KS, fr. 1989 rostfri 30 m
Uppskattad mängd byten

Tegel/skalmur fasad 1930-1988, nya rostfria kramlor 80 år – 855 kvm

Slätputs, 2 ggr strykning
Fönsterbröstning trapphus, vid 10 garage

Dessa åtgärder är planerade enligt gällande underhållsplan.

Varje år gör dock styrelsen alltid en ny genomgång av underhållsplanen, gör en ny bedömning om dessa planerade åtgärder verkligen behöver göras på planerad tid – det kan ha inträffat saker - eller om omprioritering rent tidsmässigt av dessa åtgärder behöver göras.

Balkongprojektet – Genomfördes januari – oktober 2025..

Arbetet inleddes i januari 2025 med test i form av ombyggnad av balkongfronten med vägg , fönster och balkongdörr på en balkong. Själva huvudarbetet startade runt den 15.2.2025. 12 byggmöten hölls under projektet. 5 besiktningar hölls under projektet därav med en slutbesiktning den 14.10.2025.

I samband med balkongarbetena byttes tegelpartier på väder drabbade tegelmurar. Tegelfogarna fogades där om. Södersidan längst upp på hus A Trollsjögratan 2 och västersidan på hus C Kanalgatan 41 var speciellt drabbade.

Eftersom de fyra balkongerna utstående från byggnaden mot gården på hus C Södergatan 24 ej ingick i den ursprungliga upphandlingen beslöt styrelsen även att de skulle omfattas av ombyggnaden och renoveringen. Där har balkongfronterna med fönster, vägg och balkongdörrar bytts jämte plasttaken över dessa balkonger.

Ingick ej heller i den ursprungliga upphandlingen byte av muren vid grillplatsen i trädgården:

Styrelsen beslutat tegelmurar vid grillplatsen skulle rivas och byggas om. Orsaken frostsprängningar. Tegelmuren byttes mot en ny. Belysningen vid muren sågs då även över. Belysningen var led-ljus från 2015 men innanmätet i lamporna uppdaterades till dagens standard.

Felaktigt uppmonterade rullgardiner – stred mot upphandlingsvillkoren.

Under projektets slutskede upptäcktes av styrelseledamoten Kenneth Larsson att de med inglasade balkonger fick felaktigt uppmonterade rullgardiner Dessa uppfyllde ej upphandlingskraven. Åtgärdandet av detta fel drog ut på tiden. Först under mars 2026 blev dessa gardinproblem lösta för alla drabbade medlemmar.

Med de nya balkongerna - Stor värmebesparing på köpet.

Genom byte till balkongfront med bättre isolerade balkongväggar, fönster och balkongdörrar på alla balkonger sparar föreningen mycket pengar på grund av minskade uppvärmningskostnader. Det blir en stor värmebesparing för föreningen.

Den totala kostnaden inkl. moms för detta projekt blev 13 073 071 kr.

Väderprognosstyrning med EVi (väderstation på taket på hus Trollsögatan 2)

Vid värmeoptimeringsprojektet år 2021 av värmesystemet valdes denna funktion bort. Föreningens styrelse fullföljer denna investering år 2025. Väderprognosstyrning med EVi av värmesystemet innebär att värmesystemet får tidigare via kommande nya aktuella väderdata från väderstationen på taket och via internet (fås genom nu installerad dataprogramvara i vår värmestyrenhet och internetuppkoppling). Det leder att värmesystemet startar i gång tidigare vid väderomslag.

EnergiVision ger en energibesparing upp till 15% jämfört med traditionella styrsystem och bidrar framför allt till ett bättre inomhusklimat. Pay-off-tiden för denna investering är cirka 3,5 år. Företaget INuStyr AB, som levererat denna funktion i värmestyrsystemet, ”driftar” under tre år från 2026 och framåt värmesystemets funktion väderprognosstyrning med EVi.

Total kostnad inkl. moms - 249 340 kr.

Fakta EVi

EVi är förkortning till EnergiVision. EVi arbetar med trögheten i byggnaden för att jämna ut inköpt energi kyla och värme, samt för att erhålla en jämnare inomhustemperatur. Utanför ordinarie drifttid, för till exempel kontor under nätter och helger, justeras mål bör värdet för inomhusklimat till ett ’ekonomi-läge’ där mindre transmissionsförluster sänker anläggningens energiförbrukning. I

bostadshus arbetar systemet kontinuerligt för att nå en jämn temperatur och undvika övertemperaturer.

EVi överstyr pumpsdrifter, framledningskurvor och forcerar återvinning i ventilationssystem när detta ger en energiekonomisk fördel. Värme och kylsystem är enbart i drift när ett långsiktigt behov föreligger, vilket bland annat får följden att värmesystemet ej startar en kylig sommarnatt om inte behov finns, detta ger en naturlig avkylning av huset och minskar nästa dags kylbehov.

Kollektiv upphandling av el via HSB Skåne för åren 2026 – 2030

HSB Skåne har genom gemensam upphandling av el under år 2025 via elmäklare säkrat ett långsiktigt, tryggt och kvalitetssäkrat elavtal för åren 2026-2027 – gäller el för föreningens gemensamma elförbrukning i allmänna och gemensamma utrymmen samt el till belysning på gården.

Information den 22.6.2026

HSB Skåne vill ge vår förening genom gemensam upphandling av el via elmäklare möjlighet att redan nu säkra ett långsiktigt, tryggt och kvalitetssäkrat elavtal för åren 2028 – 2030. Genom att agera i god tid kan vår förening genom denna gemensamma elupphandling via HSB Skåne undvika framtida prisökningar och få en förutsägbar elkostnad.

Elpriserna väntas stiga kommande år, bland annat på grund av högkonjunktur, stora elintensiva investeringar i norra Sverige och utvecklingen mot en alltmer elektrifierad fordonsflotta. Därför är det klokt att redan nu prissäkra elpriset och få en tryggare ekonomi.

Som kund till HSB Skåne erbjuds vår förening att ta del av nästa avtalstid tillsammans med en stabil och långsiktig elleverantör – Vattenfall AB. Vi får inte bara 100 procent förnybar el från vattenkraft, utan sparar också tid genom att slippa upphandla el på egen hand.

HSB Skåne har redan börjat prissäkra elen för 2028–2030 och har i dagsläget säkrat cirka 15 procent av behovet för dessa år. Den grundläggande prissäkringen ligger på cirka 45 öre/kWh och därefter tillkommer områdespris för elområde 4 (EPAD). Upplägget är detsamma som i dagens avtal. Med dagens marknadsläge uppskattas det totala elpriset till cirka 70 öre/kWh exklusive moms.

Medlemsinformation

Under året har 2 bostadsrätter överlåtits och 2 upplåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 105 och under året har det tillkommit 5 och avgått 5 medlemmar.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 105.

Flerårsöversikt

	2025	2024	2023	2022	2021
Sparande, kr/kvm	343	294	312	324	201
Skuldsättning, kr/kvm	6 032	4 202	4 256	4 461	4 517
Skuldsättning bostadsrättsyta, kr/kvm	6 378	4 442	4 500	4 557	4 614
Räntekänslighet, %	5	4	4	5	6
Energikostnad, kr/kvm	229	222	218	192	219
Årsavgifter, kr/kvm	1 166	1 098	1 021	888	807
Årsavgifter/totala intäkter, %	97	96	97	97	97
Totala intäkter, kr/kvm	1 138	1 088	996	979	887
Nettoomsättning, tkr	6 778	6 490	5 958	5 597	5 142
Resultat efter finansiella poster, tkr	950	797	424	1 000	-245
Soliditet, %	13	15	13	11	8

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	561 225	0	0	561 225
Kapitaltillskott/extra insats, kr	0	0	0	0
Upplåtelseavgifter, kr	0	0	0	0
Uppskrivningsfond, kr	0	0	0	0
Underhållsfond, kr	609 897	0	405 812	1 015 709
S:a bundet eget kapital, kr	1 171 122	0	405 812	1 576 934
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat, kr	2 730 610	797 073	-405 812	3 121 872
Årets resultat, kr	797 073	-797 073	950 014	950 014
S:a ansamlad vinst/förlust, kr	3 527 683	0	544 202	4 071 886
S:a eget kapital, kr	4 698 805	0	950 014	5 648 820

* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 440 000 kr samt ianspråktagande skett med 34 188 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	3 527 684
Årets resultat, kr	950 014
Reservation till underhållsfond, kr	-440 000
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	34 188
Summa till föreningsstämmans förfogande, kr	4 071 886

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Styrelsens förslag gällande extra reservation till underhållsfond, kr	-0
Balanseras i ny räkning, kr	4 071 886

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	6 778 163	6 490 149
Övriga rörelseintäkter	Not 3	45 145	33 415
Summa Rörelseintäkter		6 823 308	6 523 564
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 4	-3 570 012	-3 942 575
Övriga externa kostnader	Not 5	-153 997	-288 079
Personalkostnader	Not 6	-246 454	-185 595
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	Not 7	-844 983	-810 008
Övriga rörelsekostnader		-227 095	0
Summa Rörelsekostnader		-5 042 540	-5 226 256
Rörelseresultat		1 780 768	1 297 308
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		1 630	12 416
Räntekostnader och liknande resultatposter		-832 384	-512 651
Summa Finansiella poster		-830 754	-500 235
Resultat efter finansiella poster		950 014	797 073
Resultat före skatt		950 014	797 073
Årets resultat		950 014	797 073



Balansräkning

2025-12-312024-12-31

Tillgångar

Anläggningstillgångar

<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	Not 8	40 439 246	26 625 026
Pågående nyanläggningar materiella anläggningstillgångar	Not 9	206 038	1 812 860
<i>Summa Materiella anläggningstillgångar</i>		40 645 284	28 437 885
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 10	500	500
<i>Summa Finansiella anläggningstillgångar</i>		500	500
Summa Anläggningstillgångar		40 645 784	28 438 385
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		30 861	5 072
Aktuell skattefordran		47 066	57 839
Övriga kortfristiga fordringar	Not 11	77 488	75 857
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		39 333	93 322
<i>Summa Kortfristiga fordringar</i>		194 748	232 090
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank	Not 12	2 431 425	3 098 501
<i>Summa Kassa och bank</i>		2 431 425	3 098 501
Summa Omsättningstillgångar		2 626 173	3 330 591
Summa Tillgångar		43 271 957	31 768 977

Balansräkning

2025-12-31

2024-12-31

Eget kapital och skulder

Eget kapital

Bundet eget kapital

Medlemsinsatser	561 225	561 225
Fond för yttre underhåll	1 015 709	609 897
Summa Bundet eget kapital	1 576 934	1 171 122

Fritt eget kapital

Balanserat resultat	3 121 872	2 730 610
Årets resultat	950 014	797 073
Summa Fritt eget kapital	4 071 886	3 527 684

Summa Eget kapital	5 648 819	4 698 805
--------------------	-----------	-----------

Skulder

Långfristiga skulder

Övriga långfristiga skulder till kreditinstitut	Not 13	26 988 520	24 197 425
Summa Långfristiga skulder		26 988 520	24 197 425

Kortfristiga skulder

Övriga kortfristiga skulder till kreditinstitut		9 194 036	1 003 920
Leverantörsskulder		468 450	937 669
Övriga kortfristiga skulder		100 296	104 748
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 14	871 835	826 409
Summa Kortfristiga skulder		10 634 618	2 872 746

Summa Skulder		37 623 138	27 070 171
---------------	--	------------	------------

Summa Eget kapital och skulder		43 271 957	31 768 977
--------------------------------	--	------------	------------



Kassaflödesanalys

2025-01-01
2025-12-31

2024-01-01
2024-12-31

Kassaflöde från den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	1 780 768	1 297 308
<i>Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet</i>		
Avskrivningar	844 983	810 008
<i>Summa Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet</i>	844 983	810 008
Erhållen ränta	1 630	12 416
Erlagd ränta	-785 487	-513 054
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	1 841 894	1 606 678
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning (-) /minskning (+) av rörelsefordringar	37 342	128 475
Ökning (+) /minskning (-) av rörelseskulder	-475 141	163 906
<i>Summa Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>	-437 799	292 381
Kassaflöde från den löpande verksamheten	1 404 095	1 899 059
Kassaflöde från investeringsverksamheten		
Förvärv/avyttring av materiella anläggningstillgångar	-13 052 382	-1 416 610
Summa Kassaflöde från investeringsverksamheten	-13 052 382	-1 416 610
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		
Ökning (+) /minskning (-) av skuld till kreditinstitut	10 981 211	-332 502
Summa Kassaflöde från finansieringsverksamheten	10 981 211	-332 502
Årets kassaflöde	-667 076	149 947
Likvida medel vid årets början	3 098 501	2 948 554
Likvida medel vid årets slut	2 431 425	3 098 501



Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper**Regelverk för årsredovisningar**

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

Redovisningsvaluta

Belopp anges i svenska kronor om inget annat anges.

Allmänna värderingsprinciper

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

Avskrivning på materiella anläggningstillgångar

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

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

Nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar tillgångar

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

Fond för yttre underhåll

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

Klassificering av lång- och kortfristig skuld till kreditinstitut

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

Beskattning

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

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

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

Kassaflödesanalys

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

Definitioner nyckeltal

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Nettoomsättning i tkr: Föreningens nettoomsättning under räkenskapsåret.

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

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

Not 2	Nettoomsättning	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
	<i>Bruttoomsättning</i>		
	Årsavgifter bostäder andelstalsfördelad	5 704 872	5 433 192
	Årsavgifter bostäder informationsöverföring	384 000	295 200
	Årsavgifter lokaler	522 976	498 072
	Årsavgifter lokaler informationsöverföring	4 797	3 690
	Hyror lokaler	58 658	58 511
	Hyror garage och parkeringsplatser	146 247	145 937
	Hyror informationsöverföring	0	99 630
	Övriga primära intäkter	15 884	15 801
	<i>Summa Bruttoomsättning</i>	6 837 434	6 550 033
	Hyresbortfall	-59 271	-59 884
	<i>Summa</i>	-59 271	-59 884
	<i>Summa Nettoomsättning</i>	6 778 163	6 490 149

I årsavgiften ingår el, värme, 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	45 145	33 415
	<i>Summa Övriga rörelseintäkter</i>	45 145	33 415

Not 4	Driftskostnader	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
	<i>Driftskostnader</i>		
	Fastighetsskötsel och förvaltning	-1 075 191	-936 503
	Snö och halk-bekämpning	-9 273	-12 599
	Reparationer	-238 862	-656 424
	Planerat underhåll	-34 188	-153 558
	El	-340 510	-357 843
	Uppvärmning	-612 114	-592 074
	Vatten	-420 718	-381 531
	Sophämtning	-144 360	-125 516
	Fastighetsförsäkring	-76 456	-72 403
	Kabel-TV och bredband	-416 133	-373 613
	Fastighetsskatt och fastighetsavgift	-178 280	-205 040
	Övriga driftkostnader	-23 926	-75 473
	<i>Summa Driftskostnader</i>	-3 570 012	-3 942 575

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	-162
	Administrationskostnader	-70 209	-90 594
	Extern revision	-17 944	-17 181
	Konsultkostnader	-22 465	-144 386
	Medlemsavgifter	-25 300	-25 300
	Föreningsverksamhet	-1 125	-3 950
	Övriga förvaltningskostnader	-16 953	-6 506
	<i>Summa Övriga externa kostnader</i>	-153 997	-288 079
Not 6	Personalkostnader	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
	<i>Personalkostnader</i>		
	Arvode styrelse	-152 700	-111 600
	Revisionsarvode	-9 000	-9 000
	Övriga arvoden	-31 200	-14 800
	Löner och övriga ersättningar	0	-893
	Sociala avgifter	-41 066	-30 215
	Övriga personalkostnader	-12 488	-19 088
	<i>Summa Personalkostnader</i>	-246 454	-185 595
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	-658 838	-623 862
	Avskrivning på markanläggning	-186 146	-186 146
	<i>Summa Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar</i>	-844 983	-810 008

Not 8	Byggnader och mark	2025-12-31	2024-12-31
	<i>Ackumulerade anskaffningsvärden</i>		
	Ingående anskaffningsvärde byggnader	28 877 877	28 967 877
	Ingående anskaffningsvärde mark	214 000	214 000
	Ingående anskaffningsvärde markanläggningar	9 307 290	9 307 290
	Årets investeringar	14 886 299	0
	Årets försäljningar/utrangeringar	-319 833	-90 000
	Summa Ackumulerade anskaffningsvärden	52 965 633	38 399 166
	<i>Ackumulerade avskrivningar</i>		
	Ingående avskrivningar	-11 774 141	-10 964 133
	Årets avskrivningar	-844 983	-810 008
	Återföring avskrivning av Fasad	92 737	0
	Summa Ackumulerade avskrivningar	-12 526 387	-11 774 141
	Utgående redovisat värde	40 439 246	26 625 026
	<i>Taxeringsvärde</i>	<i>2025-12-31</i>	<i>2024-12-31</i>
	Taxeringsvärde byggnad - bostäder	56 000 000	47 000 000
	Taxeringsvärde byggnad - lokaler	2 979 000	2 657 000
	Taxeringsvärde mark - bostäder	20 000 000	20 000 000
	Taxeringsvärde mark - lokaler	1 057 000	1 057 000
	Summa	80 036 000	70 714 000
	<i>Ställda säkerheter</i>	<i>2025-12-31</i>	<i>2024-12-31</i>
	Fastighetsinteckning	38 341 000	27 983 000
	Varav i eget förvar	0	0
	Ställda säkerheter	38 341 000	27 983 000

Årets investering gäller renovering av balkongerna och byte av låssystem, tvättbokning system samt porttelefoni.

Not 9	Pågående nyanläggningar materiella anläggningstillgångar	2025-12-31	2024-12-31
	<i>Pågående nyanläggningar materiella anläggningstillgångar</i>		
	Ingående värde pågående nyanläggning	1 812 860	306 250
	Årets investeringar	206 038	1 506 610
	Omklassificering till byggnad	-1 812 860	0
	Summa Pågående nyanläggningar materiella anläggningstillgångar	206 038	1 812 860

Not 10	Andra långfristiga värdepappersinnehav	2025-12-31	2024-12-31
--------	--	------------	------------

Andra långfristiga värdepappersinnehav

Ingående värde andel i HSB

500

500

Summa Andra långfristiga värdepappersinnehav

500

500

Not 11	Övriga kortfristiga fordringar	2025-12-31	2024-12-31
--------	--------------------------------	------------	------------

Övriga fordringar

Övriga fordringar

77 488

75 857

Summa Övriga fordringar

77 488

75 857

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

Kassa och bank

Kassa

3 517

11 917

Bankkonto 1

2 427 908

3 086 584

Summa Kassa och bank

2 431 425

3 098 501

Not 13	Övriga långfristiga skulder till kreditinstitut	2025-12-31
--------	---	------------

<i>Låneinstitut</i>	<i>Räntesats</i>	<i>Konv.datum</i>	<i>Belopp</i>	<i>Nästa års amortering</i>
SBAB Bank AB	2,87%	2028-09-13	2 487 500	50 000
SBAB Bank AB	3,38%	2035-03-15	8 820 000	180 000
Stadshypotek AB	2,70%	2026-03-02	676 768	8 432
Swedbank Hypotek AB	2,53%	2027-06-23	5 309 585	21 964
Stadshypotek AB	2,45%	2030-03-01	2 025 000	60 000
Nordea Hypotek AB	1,05%	2026-02-18	8 145 000	180 000
Sparbanken Skåne AB	3,50%	2029-02-10	5 357 246	16 584
SBAB Bank AB	1,62%	2031-07-17	2 907 000	34 000
SBAB Bank AB	4,26%	2027-11-12	454 457	9 720
			36 182 556	560 700

Långfristig del

26 988 520

Nästa års amortering av långfristig skuld

372 268

Lån som ska konverteras inom ett år

8 821 768

Kortfristig del

9 194 036

Nästa års amorteringar av lång- och kortfristig skuld

560 700

Amorteringar inom 2-5 år beräknas uppgå till

2 242 800

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

10 657 000

Genomsnittsräntan vid årets utgång

2,52%

Finns swap-avtal

Nej

Not 14	Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	2025-12-31	2024-12-31
	<i>Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</i>		
	Förutbetalda hyror och avgifter	648 308	647 449
	Övriga förutbetalda intäkter	0	0
	Upplupna räntekostnader	66 096	19 199
	Övriga upplupna kostnader	157 431	159 761
	<i>Summa Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</i>	871 835	826 409

Årsredovisningen har signerats av styrelsen med datum som framgår av dess signering och revisionsberättelse har, med datum som framgår av dess signering, lämnats beträffande denna årsredovisning. Årsredovisnings innehåll blev klar 2026-04-24.



REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i HSB Bostadsrättsförening Bryggaren i Eslöv, org.nr. 742000-0742

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

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

Digitalt signerad av

Carl Fagergren
BoRevision i Sverige AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Örjan Jönsson
Av föreningen vald revisor

Årsredovisning 2025

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

Bror Allan Carlsson

Ordförande

E-signerade med BankID: 2026-04-24 kl. 13:30:34



Åsa Olsson

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-04-28 kl. 22:34:52



André Lilja

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-04-28 kl. 14:03:27



Mikael Ljungberg

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-04-29 kl. 18:52:07



Mikael Pettersson

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-04-29 kl. 10:14:00



Kenneth Larsson

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-04-28 kl. 13:11:55



Gunilla Nilsson

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-04-24 kl. 15:24:41



Örjan Jönsson

Revisor

E-signerade med BankID: 2026-05-01 kl. 11:19:59



Carl Fagergren

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2026-05-04 kl. 09:41:05



Revisionsberättelse 2025

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

Örjan Jönsson

Revisor

E-signerade med BankID: 2026-05-01 kl. 11:22:37



Carl Fagergren

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2026-05-04 kl. 09:40:38



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.