



ÅRSREDOVISNING 2024

HSB Brf Arvtagaren i Eslöv

MEDLEM I HSB



HSB – där möjligheterna bor



FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

VERKSAMHETEN

Styrelsen för HSB Brf Arvtagaren i Eslöv med säte i ESLÖV org.nr. 716406-8525 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2024

ALLMÄNT OM VERKSAMHETEN

Föreningen är ett privatbostadsföretag (äkte bostadsrättsförening) enligt inkomstskattelagen (1999:1229). Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostäder till medlemmarna med nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Föreningen registrerades 1978. Föreningens stadgar registrerades senast 2024-12-03.

Föreningen äger och förvaltar

Föreningen äger och förvaltar byggnaderna på fastigheterna i Eslöv kommun:

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

Totalt 3 objekt

Fastigheterna är fullvärdesförsäkrade i Länsförsäkringar. I försäkringen ingår styrelseansvar. Hemförsäkring tecknas och bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna, kollektivt bostadsrättstillägg ingår i föreningens fastighetsförsäkring. Nuvarande försäkringsavtal gäller t.o.m. 2025-03-31.

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

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



Styrelsens sammansättning

Namn	Roll	T.o.m.
Pia Olsson	Ordförande	
Pia Olsson	Ledamot	
Daniel Nilsson	Ordförande	2024-06-02
Eva Olsson	Ledamot	
Björn Åfeldt	Ledamot	2024-06-18
Dick Mikael Olsson	Ledamot	
Jessica Möller	Ledamot	
Jesper Emilsson	Ledamot	2024-06-18
Eduardo Pedraza Herrero	Ledamot	
Goran Juric	Ledamot	

I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är: Pia Olsson, Jessica Möller, Eduardo Pedraza Herrero.

Styrelsen har under året hållit 7 protokollförda styrelsemöten.

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

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

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

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2024-05-22. På stämman deltog 13 röstberättigade medlemmar.

Extra föreningsstämma hölls 2024-09-19. På stämman deltog 9 röstberättigade medlemmar. Extra föreningsstämma avsåg val av revisor samt antagande av HSB:s nya normalstadgar (andra beslutet).

Stämman valde enhälligt att anta HSB:s nya normalstadgar.

VÄSENTLIGA HÄNDELSE UNDER RÄKENSKAPSÅRET

Årsavgiften förändrades fr.o.m. 2024-01-01 med +5%.

En förändring av årsavgiften med +5% per 2025-01-01 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 2024-06-26.

Föreningen har under 2024 genomfört:

- Panelbyte vid behov.
- Byte av antal förrådsdörrar.

- Fortsatt målning av panel och förråd.
- Systematiskt brandskyddsarbete har fortgått löpande.
- Ökat på belysningen på mörka område i föreningen, samt att bytt ut befintlig belysning mot energisnålare belysning när befintlig gått sönder.
- Trivselaktiviteter för de boende tillsammans med grannföreningarna. Grill- och glöggkväll.
- Container till de boende.
- Byte av trösklar till garagen vid behov.
- Säkrat upp elnätet.

Sedan föreningen startade har följande större åtgärder genomförts:

Årtal	Åtgärd
2019	Takbyte på samtliga fastigheter

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

Fortsatt panelbyte och målning fasader och förråd
Arbeta vidare med det systematiska brandskyddsarbete
Byta fler ytterdörrar och förrådsdörrar vid behov
Putsning av husgrunder o förråd
Vidare översyn av fogar i tegel och evetueellt åtgärder på dessa
Vidare översyn och bevakning av vatten o avloppsledningar och eventuellt byte
Byte av belysning på området

MEDLEMSINFORMATION

Under året har 4 bostadsrätter överlåtits och 0 upplåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 99 och under året har det tillkommit 7 och avgått 5 medlemmar.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 101.

FLERÅRSÖVERSIKT

	2024	2023	2022	2021	2020
Sparande, kr/kvm	167	193	174	159	114
Skuldsättning, kr/kvm	3 594	3 688	3 729	3 770	3 811
Skuldsättning bostadsrättsyta, kr/kvm	3 594	3 688	3 729	3 770	3 811
Räntekänslighet, %	5	6	7	7	7
Energikostnad, kr/kvm	61	48	46	45	52
Årsavgifter, kr/kvm	655	630	569	542	542
Årsavgifter/totala intäkter, %	98	97	100	100	100
Totala intäkter, kr/kvm	665	648	601	577	591
Nettoomsättning, tkr	4 521	4 375	4 089	3 878	3 910
Resultat efter finansiella poster, tkr	-5	396	-498	-173	-3
Soliditet, %	12	12	11	12	12

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

Sparande: (här i betydelsen underliggande kassaflöde per kvadratmeter) Årets resultat med återläggning av avskrivningar, kostnader för planerat underhåll, eventuella utrangeringar och eventuella exceptionella/jämförelsestörande poster per kvadratmeter totalyta (boyta och lokalyta). Ett förenklat mått på föreningens utrymme för långsiktigt genomsnittligt underhåll per kvadratmeter.

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

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

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

Energikostnad: Föreningens totala kostnader för vatten, värme och el per kvadratmeter total yta (boyta och lokalyta). El samt uppvärmning ingår ej i avgiften.

Årsavgifter: Årsavgifter per kvadratmeter bostadsrättsyta. Ett genomsnittligt mått på medlemmarnas årsavgift till föreningen per kvadratmeter upplåten med bostadsrätt. 2020-2022 ingick ej IMD samt bredband i beräkningarna.

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

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

Nettoomsättning i tkr: Föreningens nettoomsättning under räkenskapsåret.

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

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

UPPLYSNINGAR VID FÖRLUST

Årets negativa resultat beror främst på ökade driftskostnader.

Föreningens kassaflöde från den löpande verksamheten är positivt med 200 540 kr. Föreningens sparande till det framtida underhållet uppgår till 163 kr/m².

För att möta föreningens framtida ekonomiska åtaganden (tex amorteringar och återinvesteringar) samt höja sparandet har styrelsen beslutat om höjning av årsavgiften med 5 % fr.o. m 2025-01-01. Ytterligare förändring av årsavgiften/lån är främst beroende av framtida räntenivåer.

FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL

	Belopp vid årets ingång	Disposition av föregående års resultat enligt stämmans beslut	Förändring under året*	Belopp vid årets utgång
Bundet eget kapital				
Inbetalade insatser, kr	1 419 300	0	0	1 419 300
Kapitaltillskott/extra insats, kr	0	0	0	0
Upplåtelseavgifter, kr	0	0	0	0
Uppskrivningsfond, kr	0	0	0	0
Underhållsfond, kr	350 274	0	73 406	423 680
S:a bundet eget kapital, kr	1 769 574	0	73 406	1 842 980
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat, kr	1 314 289	395 995	-73 406	1 636 877
Årets resultat, kr	395 995	-395 995	-4 593	-4 593
S:a ansamlad vinst/förlust, kr	1 710 284	0	-77 999	1 632 284
S:a eget kapital, kr	3 479 858	0	-4 593	3 475 264

* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 324 000 kr samt ianspråktagande skett med 250 594 kr

RESULTATDISPOSITION

Enligt föreningens registrerade stadgar är det styrelsen som beslutar om reservation till eller ianspråktagande från underhållsfonden.

Till föreningsstämmans förfogande står följande belopp i kronor:

Balanserat resultat enligt föregående årsstämma, kr	1 710 284
Årets resultat, kr	-4 593
Reservation till underhållsfond, kr	-324 000
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	250 594
Summa till föreningsstämmans förfogande, kr	1 632 285

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Styrelsens förslag gällande extra reservation till underhållsfond, kr	-0
Balanseras i ny räkning, kr	1 632 285

Ytterligare upplysningar gällande föreningens resultat och ekonomiska ställning finns i efterföljande resultat- och balansräkning med tillhörande noter

RESULTATRÄKNING

		2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	Not 2	4 521 472	4 374 542
Övriga rörelseintäkter	Not 3	22 205	133 530
Summa Rörelseintäkter		4 543 677	4 508 072
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 4	-2 721 691	-2 341 182
Övriga externa kostnader	Not 5	-292 641	-267 348
Personalkostnader	Not 6	-175 990	-186 461
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	Not 7	-892 624	-915 879
Summa Rörelsekostnader		-4 082 946	-3 710 870
Rörelseresultat		460 731	797 202
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 8	4 460	606
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 9	-469 784	-401 813
Summa Finansiella poster		-465 324	-401 207
Resultat efter finansiella poster		-4 593	395 995
Resultat före skatt		-4 593	395 995
Årets resultat		-4 593	395 995



BALANSRÄKNING

2024-12-31 2023-12-31

Tillgångar

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och mark	Not 10	26 973 967	27 866 591
Maskiner och andra tekniska anläggningar	Not 11	10 697	10 697
Summa Materiella anläggningstillgångar		26 984 664	27 877 288

Finansiella anläggningstillgångar

Andra långfristiga värdepappersinnehav		500	500
Summa Finansiella anläggningstillgångar		500	500

Summa Anläggningstillgångar

26 985 164 27 877 788

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

Kundfordringar	Not 12	5 366	0
Övriga kortfristiga fordringar	Not 13	1 750	16 129
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 14	113 639	219 690
Summa Kortfristiga fordringar		120 755	235 819

Kortfristiga placeringar

Övriga kortfristiga placeringar	Not 15	500 000	0
Summa Kortfristiga placeringar		500 000	0

Kassa och bank

Kassa och bank	Not 16	1 053 088	1 978 221
Summa Kassa och bank		1 053 088	1 978 221

Summa Omsättningstillgångar

1 673 843 2 214 040

Summa Tillgångar

28 659 007 30 091 828



BALANSRÄKNING

2024-12-31 2023-12-31

Eget kapital och skulder

Eget kapital

Bundet eget kapital

Medlemsinsatser	Not 17	1 419 300	1 419 300
Fond för yttre underhåll	Not 18	423 680	350 274
Summa Bundet eget kapital		1 842 980	1 769 574

Fritt eget kapital

Balanserat resultat	Not 19	1 636 877	1 314 289
Årets resultat	Not 20	-4 593	395 995
Summa Fritt eget kapital		1 632 285	1 710 284

Summa Eget kapital		3 475 265	3 479 858
--------------------	--	-----------	-----------

Skulder

Långfristiga skulder

Övriga långfristiga skulder till kreditinstitut	Not 21	21 958 704	24 542 308
Summa Långfristiga skulder		21 958 704	24 542 308

Kortfristiga skulder

Övriga kortfristiga skulder till kreditinstitut		2 583 604	641 316
Leverantörsskulder	Not 22	116 446	858 274
Skatteskulder	Not 23	64 022	128 024
Övriga kortfristiga skulder	Not 24	21 825	21 978
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 25	439 141	420 070
Summa Kortfristiga skulder		3 225 038	2 069 662

Summa Skulder		25 183 742	26 611 970
---------------	--	------------	------------

Summa Eget kapital och skulder		28 659 007	30 091 828
--------------------------------	--	------------	------------



KASSAFLÖDESANALYS

2024-01-01
2024-12-31
2023-01-01
2023-12-31

Kassaflöde från den löpande verksamheten

Rörelseresultat 460 731 797 202

Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet

Avskrivningar 892 624 915 879

Summa Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet

892 624 915 879

Erhållen ränta

262 606

Erlagd ränta

-472 060 -400 438

Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital

881 557 1 313 249

Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital

Ökning (-) /minskning (+) av rörelsefordringar 103 619 -78 247

Ökning (+) /minskning (-) av rörelseskulder -784 636 633 494

Summa Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital

-681 017 555 247

Kassaflöde från den löpande verksamheten

200 540 1 868 496

Kassaflöde från investeringsverksamheten

Förvärv/avyttring av materiella anläggningstillgångar 0 -1 468 287

Summa Kassaflöde från investeringsverksamheten

0 -1 468 287

Kassaflöde från finansieringsverksamheten

Ökning (+) /minskning (-) av skuld till kreditinstitut -641 316 -281 316

Summa Kassaflöde från finansieringsverksamheten

-641 316 -281 316

Årets kassaflöde

-440 776 118 893

Likvida medel vid årets början

1 993 864 1 874 972

Likvida medel vid årets slut

1 553 088 1 993 864

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

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

Redovisningsvaluta

Belopp anges i svenska kronor om inget annat anges.

Allmänna värderingsprinciper

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

Avskrivning på materiella anläggningstillgångar

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

Avskrivningstid på byggnadskomponenter: 15-120 år

Mark skrivs inte av.

Nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar tillgångar

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

Fond för yttre underhåll

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

Klassificering av lång- och kortfristig skuld till kreditinstitut

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

Beskattning

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

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

Föreningens taxerade underskott uppgick vid årets slut till 13 408 tkr

Förändring jämfört med föregående år 0 tkr

Kassaflödesanalys

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

Not 2	Nettoomsättning	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
	<i>Bruttoomsättning</i>		
	Årsavgifter bostäder andelstalsfördelad	4 363 404	4 155 468
	Årsavgifter bostäder förbrukningsbaserad	53 343	0
	Årsavgifter bostäder informationsöverföring	57 600	0
	Hyror förbrukningsbaserad	25 738	141 732
	Hyror informationsöverföring	19 200	76 800
	Övriga primära intäkter	7 947	6 002
	<i>Summa Bruttoomsättning</i>	4 527 232	4 380 002
	Hyresbortfall	-5 760	-5 460
	<i>Summa</i>	-5 760	-5 460
	<i>Summa Nettoomsättning</i>	4 521 472	4 374 542

I årsavgiften ingår vatten samt bredband.

Not 3	Övriga rörelseintäkter	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
	<i>Övriga rörelseintäkter</i>		
	Övriga sekundära intäkter	22 205	133 530
	<i>Summa Övriga rörelseintäkter</i>	22 205	133 530

Not 4	Driftskostnader	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
	<i>Driftskostnader</i>		
	Snö och halk-bekämpning	-16 566	-17 435
	Reparationer	-299 652	-272 434
	Planerat underhåll	-250 594	-91 884
	El	-83 501	-88 528
	Vatten	-336 168	-242 584
	Sophämtning	-204 898	-186 393
	Fastighetsförsäkring	-81 821	-73 208
	Kabel-TV och bredband	-219 572	-220 652
	Fastighetsskatt och fastighetsavgift	-609 600	-551 910
	Förvaltningsavtalskostnader	-619 320	-596 154
	<i>Summa Driftskostnader</i>	-2 721 691	-2 341 182

Not 5	Övriga externa kostnader	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
	<i>Övriga externa kostnader</i>		
	Hyror, arrenden och leasing	-147 824	-147 824
	Förbrukningsinventarier och varuinköp	-500	0
	Administrationskostnader	-91 600	-35 341
	Extern revision	-12 750	-12 925
	Konsultkostnader	0	-32 344
	Medlemsavgifter	-20 200	-20 200
	Föreningsverksamhet	-6 054	-3 706
	Övriga förvaltningskostnader	-13 713	-15 009
	<i>Summa Övriga externa kostnader</i>	-292 641	-267 348
Not 6	Personalkostnader	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
	<i>Personalkostnader</i>		
	Arvode styrelse	-131 700	-131 800
	Revisionsarvode	-5 000	-3 000
	Övriga arvoden	-2 000	-10 342
	Sociala avgifter	-36 071	-41 319
	Övriga personalkostnader	-1 219	0
	<i>Summa Personalkostnader</i>	-175 990	-186 461
Not 7	Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
	<i>Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar</i>		
	Avskrivningar på byggnader	-892 624	-915 879
	<i>Summa Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar</i>	-892 624	-915 879
Not 8	Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
	<i>Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter</i>		
	Ränteintäkter HSB bunden placering	4 198	0
	Övriga ränteintäkter och liknande poster	262	606
	<i>Summa Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter</i>	4 460	606
Not 9	Räntekostnader och liknande resultatposter	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
	<i>Räntekostnader och liknande resultatposter</i>		
	Räntekostnader lån till kreditinstitut	-460 234	-394 994
	Övriga räntekostnader	-9 550	-6 819
	<i>Summa Räntekostnader och liknande resultatposter</i>	-469 784	-401 813

Not 10	Byggnader och mark	2024-12-31	2023-12-31
	<i>Ackumulerade anskaffningsvärden</i>		
	Ingående anskaffningsvärde byggnader	37 998 641	35 874 531
	Ingående anskaffningsvärde mark	716 520	716 520
	Årets investeringar	0	2 124 110
	<i>Summa Ackumulerade anskaffningsvärden</i>	38 715 161	38 715 161
	<i>Ackumulerade avskrivningar</i>		
	Ingående avskrivningar	-10 848 570	-9 932 692
	Årets avskrivningar	-892 624	-915 879
	<i>Summa Ackumulerade avskrivningar</i>	-11 741 194	-10 848 570
	<i>Utgående redovisat värde</i>	26 973 967	27 866 591
	<i>Taxeringsvärde</i>	<i>2024-12-31</i>	<i>2023-12-31</i>
	Taxeringsvärde byggnad - bostäder	50 730 000	49 012 000
	Taxeringsvärde byggnad - lokaler	0	0
	Taxeringsvärde mark - bostäder	38 016 000	24 576 000
	Taxeringsvärde mark - lokaler	0	0
	<i>Summa</i>	88 746 000	73 588 000
	<i>Ställda säkerheter</i>	<i>2024-12-31</i>	<i>2023-12-31</i>
	Fastighetsinteckning	28 338 000	28 338 000
	Varav i eget förvar	-49 700	-49 700
	<i>Ställda säkerheter</i>	28 288 300	28 288 300
Not 11	Maskiner och andra tekniska anläggningar	2024-12-31	2023-12-31
	<i>Ackumulerade anskaffningsvärden</i>		
	Ingående anskaffningsvärde	10 697	10 697
	<i>Summa Ackumulerade anskaffningsvärden</i>	10 697	10 697
	<i>Utgående redovisat värde</i>	10 697	10 697
Not 12	Kundfordringar	2024-12-31	2023-12-31
	<i>Kundfordringar</i>		
	Kundfordringar	5 366	0
	<i>Summa Kundfordringar</i>	5 366	0
Not 13	Övriga kortfristiga fordringar	2024-12-31	2023-12-31
	<i>Övriga fordringar</i>		
	Avräkningskonto HSB	0	15 643
	Skattekonto	1 750	486
	<i>Summa Övriga fordringar</i>	1 750	16 129

Not 14	Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	2024-12-31	2023-12-31
	<i>Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</i>		
	Förutbetald försäkring	21 031	18 727
	Upplupna ränteintäkter	4 198	0
	Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	88 410	200 963
	<i>Summa Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</i>	113 639	219 690
Not 15	Övriga kortfristiga placeringar	2024-12-31	2023-12-31
	<i>Övriga kortfristiga placeringar</i>		
	Placeringar HSB	500 000	0
	<i>Summa Övriga kortfristiga placeringar</i>	500 000	0
Not 16	Kassa och bank	2024-12-31	2023-12-31
	<i>Kassa och bank</i>		
	Bankkonto 1	1 043 683	1 970 725
	Bankkonto 2	9 405	7 497
	<i>Summa Kassa och bank</i>	1 053 088	1 978 221
Not 17	Medlemsinsatser	2024-12-31	2023-12-31
	<i>Medlemsinsatser</i>		
	Medlemsinsatser	1 419 300	1 419 300
	<i>Summa Medlemsinsatser</i>	1 419 300	1 419 300
Not 18	Fond för yttre underhåll	2024-12-31	2023-12-31
	<i>Fond för yttre underhåll</i>		
	Fond för yttre underhåll	423 680	350 274
	<i>Summa Fond för yttre underhåll</i>	423 680	350 274
Not 19	Balanserat resultat	2024-12-31	2023-12-31
	<i>Balanserat resultat</i>		
	Balanserat resultat	1 636 877	1 314 289
	<i>Summa Balanserat resultat</i>	1 636 877	1 314 289
Not 20	Årets resultat	2024-12-31	2023-12-31
	<i>Årets resultat</i>		
	Årets resultat	-4 593	395 995
	<i>Summa Årets resultat</i>	-4 593	395 995

Not 21 Övriga långfristiga skulder till kreditinstitut**2024-12-31**

<i>Låneinstitut</i>	<i>Räntesats</i>	<i>Konv.datum</i>	<i>Belopp</i>	<i>Nästa års amortering</i>
SBAB Bank AB	1,14%	2026-07-17	3 985 581	2 252
Sparbanken Skåne AB	3,39%	2027-11-10	4 549 948	52 908
Sparbanken Skåne AB	4,45%	2027-08-10	861 390	20 040
Stadshypotek AB	1,03%	2025-12-30	2 368 904	26 616
SBAB Bank AB	1,77%	2029-05-11	8 482 500	90 000
SBAB Bank AB	0,98%	2026-10-12	4 293 985	49 500
			24 542 308	241 316

Långfristig del	21 958 704
Nästa års amortering av långfristig skuld	214 700
Lån som ska konverteras inom ett år	2 368 904
Kortfristig del	2 583 604
Nästa års amorteringar av lång- och kortfristig skuld	241 316
Amorteringar inom 2-5 år beräknas uppgå till	965 264
Skulder med bindningstid på över 5 år uppgår om 5 år till	0
Genomsnittsräntan vid årets utgång	1,85%
Finns swap-avtal	Nej

Not 22 Leverantörsskulder**2024-12-31****2023-12-31**

<i>Leverantörsskulder</i>		
Leverantörsskulder	116 446	858 274
<i>Summa Leverantörsskulder</i>	116 446	858 274

Not 23 Skatteskulder**2024-12-31****2023-12-31**

<i>Skatteskulder</i>		
Skatteskulder	64 022	128 024
<i>Summa Skatteskulder</i>	64 022	128 024

Not 24 Övriga kortfristiga skulder**2024-12-31****2023-12-31**

<i>Övriga skulder</i>		
Momsskuld	-5 999	-2 374
Källskatt	-93	4 830
Inre fond	19 521	19 521
Övriga kortfristiga skulder	8 395	0
<i>Summa Övriga skulder</i>	21 825	21 978

Not 25	Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	2024-12-31	2023-12-31
	<i>Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</i>		
	Förutbetalda hyror och avgifter	385 540	368 143
	Upplupna räntekostnader	3 507	5 783
	Övriga upplupna kostnader	50 094	46 144
	<i>Summa Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</i>	439 141	420 070

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 Brf Arvtagaren i Eslöv, org.nr. 716406-8525

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf Arvtagaren i Eslöv för räkenskapsåret 2024.

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 2024 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. Revisornas 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 uppger, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om styrelsen avser att likvidera föreningen, upphöra med verksamheten eller inte har något realistiskt alternativ till att göra något av detta.

Revisorn utsedd av HSB Riksförbunds ansvar

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Mitt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller våra uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

Som del av en revision enligt ISA använder jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer jag riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för mina uttalanden. Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- skaffar jag mig en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för min revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala mig om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar jag lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar jag en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Jag drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om jag drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste jag i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Mina slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att en förening inte längre kan fortsätta verksamheten.
- utvärderar jag den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

Jag måste informera styrelsen om bland annat revisionens planerade omfattning och inriktning samt tidpunkten för den. Jag måste också informera om betydelsefulla iakttagelser under revisionen, däribland de eventuella betydande brister i den interna kontrollen som jag identifierat.

Den föreningsvalda revisorns ansvar

Jag har utfört en revision enligt bostadsrättslagen och tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar. Mitt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och om årsredovisningen ger en rättvisande bild av föreningens resultat och ställning.

Rapport om andra krav enligt lagar, andra författningar samt stadgar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för HSB Brf Arvtagaren i Eslöv för räkenskapsåret 2024 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

Morgan Nilsson
BoRevision i Sverige AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Mattias Olofsson
Av föreningen vald revisor



ÅRSREDOVISNING 2024

Årsredovisning för 2024 avseende HSB Brf Arvtagaren i Eslöv signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

PIA OLSSON

Ordförande

E-signerade med BankID: 2025-03-25 kl. 15:23:55



EVA OLSSON

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-03-28 kl. 22:54:36



EDUARDO PEDRAZA HERRERO

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-04-10 kl. 20:57:45



GORAN JURIC

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-04-10 kl. 15:03:42



DICK MIKAEL OLSSON

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-04-08 kl. 18:23:43



JESSICA MÖLLER

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-03-26 kl. 20:10:56



MATTIAS OLOFSSON

Revisor

E-signerade med BankID: 2025-04-29 kl. 13:08:27



MORGAN NILSSON

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2025-04-29 kl. 16:58:35



REVISIONSBERÄTTELSE 2024

Revisionsberättelsen för 2024 avseende HSB Brf Arvtagaren i Eslöv signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

MATTIAS OLOFSSON

Revisor

E-signerade med BankID: 2025-04-29 kl. 13:11:35



MORGAN NILSSON

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2025-04-29 kl. 16:51:50



HSB – där möjligheterna bor

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.