



# ÅRSREDOVISNING 2024

HSB Brf Söder i Eslöv

MEDLEM I HSB



HSB – där möjligheterna bor



# FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

## VERKSAMHETEN

Styrelsen för HSB Brf Söder i Eslöv med säte i ESLÖV org.nr. 742000-0791 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 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 1945. Föreningens stadgar registrerades senast 2025-02-13.

### Föreningen äger och förvaltar

Föreningen äger och förvaltar byggnaderna på fastigheten i Eslöv kommun:

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

**Totalt 1 objekt**

Fastigheterna är fullvärdesförsäkrade i Länsförsäkringar Skåne. 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 <sup>2</sup> |
|-------------------------|---------------------------------------|--------------------------|
| 4                       | lokaler (hyresrätt)                   | 116                      |
| 30                      | lägenheter (upplåtna med bostadsrätt) | 1 764                    |
| <b>Totalt 34 objekt</b> |                                       | <b>1 880</b>             |

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

### Styrelsens sammansättning

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

I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är: Johan Ingvarsson, Emil Nilsson.



Styrelsen har under året hållit 6 protokollförda styrelsemöten.

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

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

Valberedning har varit: styrelsen, vald vid föreningsstämman.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2024-06-12. På stämman deltog 3 röstberättigade medlemmar.  
Extra föreningsstämma hölls 2024-12-11. Stämman avsåg ett andra beslut i antagandet av nya stadgar. Stämman beslutade enhälligt att anta de nya stadgarna.

VÄSENTLIGA HÄNDELSE R UNDER RÄKENSKAPSÅRET

Årsavgiften förändrades fr.o.m. 2024-01-01 med +10%.

En förändring av årsavgiften med +10% 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.

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

Senaste stadgeenliga fastighetsbesiktning utfördes i enlighet med föreningens underhållsplan den 2024-03-08.

Föreningen har under 2024 investerat i ny ytterväggsbelysning och färdigställt ventilationsombyggnadsprojektet.

Sedan föreningen startade har följande större åtgärder genomförts:

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

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

| Årtal | Åtgärd                |
|-------|-----------------------|
| 2027  | Renovering tegelfogar |
| 2028  | Målning trapphus      |

MEDLEMSINFORMATION

Under året har 4 bostadsrätter överlåtits och 0 upplåtits.



Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 34 och under året har det tillkommit 6 och avgått 4 medlemmar.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 36.

## FLERÅRSÖVERSIKT

|                                        | 2024  | 2023  | 2022  | 2021  | 2020  |
|----------------------------------------|-------|-------|-------|-------|-------|
| Sparande, kr/kvm                       | 188   | 220   | 256   | 154   | 189   |
| Skuldsättning, kr/kvm                  | 6 804 | 6 965 | 5 076 | 5 195 | 5 299 |
| Skuldsättning bostadsrättsyta, kr/kvm  | 7 251 | 7 423 | 5 409 | 5 536 | 5 647 |
| Räntekänslighet, %                     | 6     | 7     | 5     | 6     | 6     |
| Energikostnad, kr/kvm                  | 286   | 273   | 233   | 259   | 215   |
| Årsavgifter, kr/kvm                    | 1 140 | 1 036 | 987   | 852   | 835   |
| Årsavgifter/totala intäkter, %         | 97    | 98    | 99    | 99    | 98    |
| Totala intäkter, kr/kvm                | 1 101 | 988   | 930   | 858   | 852   |
| Nettoomsättning, tkr                   | 2 020 | 1 835 | 1 746 | 1 608 | 1 600 |
| Resultat efter finansiella poster, tkr | -114  | 161   | 230   | 51    | 99    |
| Soliditet, %                           | 11    | 10    | 12    | 11    | 11    |

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).

**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.

## UPPLYSNINGAR VID FÖRLUST

Årets negativa resultat beror främst på ökade drifts- och räntekostnader.

Föreningens kassaflöde från den löpande verksamheten är negativt med 710 587 kr. Föreningens sparande till det framtida underhållet uppgår till 188 kr/m2.

För att möta föreningens framtida ekonomiska åtaganden (tex amorteringar och återinvesteringar) samt höja sparandet har styrelsen beslutat om en höjning av årsavgiften med 10% fr.o.m 2025-01-01. Ytterligare förändring av årsavgiften är främst beroende av framtida behov.

## FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL

|                                       | Belopp vid<br>årets ingång | Disposition av<br>föregående års<br>resultat enligt<br>stämmans beslut | Förändring<br>under året* | Belopp vid<br>årets utgång |
|---------------------------------------|----------------------------|------------------------------------------------------------------------|---------------------------|----------------------------|
| <b>Bundet eget kapital</b>            |                            |                                                                        |                           |                            |
| Inbetalade insatser, kr               | 30 215                     | 0                                                                      | 0                         | 30 215                     |
| Kapitaltillskott/extra insats, kr     | 0                          | 0                                                                      | 0                         | 0                          |
| Upplåtelseavgifter, kr                | 0                          | 0                                                                      | 0                         | 0                          |
| Uppskrivningsfond, kr                 | 0                          | 0                                                                      | 0                         | 0                          |
| Underhållsfond, kr                    | 1 240 866                  | 0                                                                      | -13 782                   | 1 227 084                  |
| <b>S:a bundet eget kapital, kr</b>    | <b>1 271 081</b>           | <b>0</b>                                                               | <b>-13 782</b>            | <b>1 257 299</b>           |
| <b>Fritt eget kapital</b>             |                            |                                                                        |                           |                            |
| Balanserat resultat, kr               | 243 232                    | 160 621                                                                | 13 782                    | 417 635                    |
| Årets resultat, kr                    | 160 621                    | -160 621                                                               | -113 982                  | -113 982                   |
| <b>S:a ansamlad vinst/förlust, kr</b> | <b>403 853</b>             | <b>0</b>                                                               | <b>-100 200</b>           | <b>303 653</b>             |
| <b>S:a eget kapital, kr</b>           | <b>1 674 934</b>           | <b>0</b>                                                               | <b>-113 982</b>           | <b>1 560 952</b>           |

\* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 52 000 kr samt ianspråktagande skett med 65 782 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 | 403 853        |
| Årets resultat, kr                                  | -113 982       |
| Reservation till underhållsfond, kr                 | -52 000        |
| Ianspråktagande av underhållsfond, kr               | 65 782         |
| <b>Summa till föreningsstämmans förfogande, kr</b>  | <b>303 653</b> |

### Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

|                                                                       |                |
|-----------------------------------------------------------------------|----------------|
| Styrelsens förslag gällande extra reservation till underhållsfond, kr | -0             |
| <b>Balanseras i ny räkning, kr</b>                                    | <b>303 653</b> |

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

RESULTATRÄKNING

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

|                                                                             |        |                   |                   |
|-----------------------------------------------------------------------------|--------|-------------------|-------------------|
| <b>Rörelseintäkter</b>                                                      |        |                   |                   |
| Nettoomsättning                                                             | Not 2  | 2 020 337         | 1 834 800         |
| Övriga rörelseintäkter                                                      | Not 3  | 50 000            | 22 410            |
| <b>Summa Rörelseintäkter</b>                                                |        | <b>2 070 337</b>  | <b>1 857 210</b>  |
| <b>Rörelsekostnader</b>                                                     |        |                   |                   |
| Driftskostnader                                                             | Not 4  | -1 285 692        | -1 179 538        |
| Övriga externa kostnader                                                    | Not 5  | -62 687           | -35 390           |
| Personalkostnader                                                           | Not 6  | -32 482           | -31 693           |
| Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar | Not 7  | -344 522          | -252 246          |
| Övriga rörelsekostnader                                                     | Not 8  | -57 300           | 0                 |
| <b>Summa Rörelsekostnader</b>                                               |        | <b>-1 782 682</b> | <b>-1 498 867</b> |
| <b>Rörelseresultat</b>                                                      |        | <b>287 655</b>    | <b>358 343</b>    |
| <b>Finansiella poster</b>                                                   |        |                   |                   |
| Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter                            | Not 9  | 264               | 20 549            |
| Räntekostnader och liknande resultatposter                                  | Not 10 | -401 901          | -218 271          |
| <b>Summa Finansiella poster</b>                                             |        | <b>-401 637</b>   | <b>-197 722</b>   |
| <b>Resultat efter finansiella poster</b>                                    |        | <b>-113 982</b>   | <b>160 621</b>    |
| <b>Resultat före skatt</b>                                                  |        | <b>-113 982</b>   | <b>160 621</b>    |
| <b>Årets resultat</b>                                                       |        | <b>-113 982</b>   | <b>160 621</b>    |



BALANSRÄKNING

2024-12-31 2023-12-31

Tillgångar

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

|                                                          |        |            |            |
|----------------------------------------------------------|--------|------------|------------|
| Byggnader och mark                                       | Not 11 | 14 167 995 | 9 011 732  |
| Maskiner och andra tekniska anläggningar                 | Not 12 | 143 404    | 164 916    |
| Pågående nyanläggningar materiella anläggningstillgångar | Not 13 | 0          | 5 168 669  |
| Summa Materiella anläggningstillgångar                   |        | 14 311 399 | 14 345 316 |

Finansiella anläggningstillgångar

|                                         |        |     |     |
|-----------------------------------------|--------|-----|-----|
| Andra långfristiga värdepappersinnehav  | Not 14 | 500 | 500 |
| Summa Finansiella anläggningstillgångar |        | 500 | 500 |

Summa Anläggningstillgångar

14 311 899 14 345 816

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

|                                              |        |        |        |
|----------------------------------------------|--------|--------|--------|
| Kundfordringar                               | Not 15 | 0      | 3 043  |
| Aktuell skattefordran                        | Not 16 | 7 333  | 8 563  |
| Övriga kortfristiga fordringar               | Not 17 | 39 610 | 39 346 |
| Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter | Not 18 | 20 163 | 19 460 |
| Summa Kortfristiga fordringar                |        | 67 106 | 70 412 |

Kassa och bank

|                      |        |         |           |
|----------------------|--------|---------|-----------|
| Kassa och bank       | Not 19 | 361 979 | 1 686 171 |
| Summa Kassa och bank |        | 361 979 | 1 686 171 |

Summa Omsättningstillgångar

429 085 1 756 583

Summa Tillgångar

14 740 984 16 102 399



BALANSRÄKNING

2024-12-31 2023-12-31

Eget kapital och skulder

Eget kapital

Bundet eget kapital

|                           |        |           |           |
|---------------------------|--------|-----------|-----------|
| Medlemsinsatser           | Not 20 | 30 215    | 30 215    |
| Fond för yttre underhåll  | Not 21 | 1 227 084 | 1 240 866 |
| Summa Bundet eget kapital |        | 1 257 299 | 1 271 081 |

Fritt eget kapital

|                          |        |          |         |
|--------------------------|--------|----------|---------|
| Balanserat resultat      | Not 22 | 417 635  | 243 232 |
| Årets resultat           | Not 23 | -113 982 | 160 621 |
| Summa Fritt eget kapital |        | 303 653  | 403 853 |

|                    |  |           |           |
|--------------------|--|-----------|-----------|
| Summa Eget kapital |  | 1 560 952 | 1 674 935 |
|--------------------|--|-----------|-----------|

Skulder

Långfristiga skulder

|                                                 |        |            |            |
|-------------------------------------------------|--------|------------|------------|
| Övriga långfristiga skulder till kreditinstitut | Not 24 | 10 970 797 | 11 397 165 |
| Summa Långfristiga skulder                      |        | 10 970 797 | 11 397 165 |

Kortfristiga skulder

|                                                 |        |           |           |
|-------------------------------------------------|--------|-----------|-----------|
| Övriga kortfristiga skulder till kreditinstitut |        | 1 820 840 | 1 697 472 |
| Leverantörsskulder                              | Not 25 | 69 404    | 1 068 151 |
| Övriga kortfristiga skulder                     | Not 26 | 27 902    | 27 902    |
| Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter    | Not 27 | 291 089   | 236 775   |
| Summa Kortfristiga skulder                      |        | 2 209 235 | 3 030 300 |

|               |  |            |            |
|---------------|--|------------|------------|
| Summa Skulder |  | 13 180 032 | 14 427 465 |
|---------------|--|------------|------------|

|                                |  |            |            |
|--------------------------------|--|------------|------------|
| Summa Eget kapital och skulder |  | 14 740 984 | 16 102 399 |
|--------------------------------|--|------------|------------|



KASSAFLÖDESANALYS

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

|                                                                              |            |            |
|------------------------------------------------------------------------------|------------|------------|
| Kassaflöde från den löpande verksamheten                                     |            |            |
| Rörelseresultat                                                              | 287 655    | 358 343    |
| Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet                          |            |            |
| Avskrivningar                                                                | 344 522    | 252 246    |
| Summa Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet                    | 344 522    | 252 246    |
| Erhållen ränta                                                               | 264        | 23 849     |
| Erlagd ränta                                                                 | -353 239   | -213 168   |
| Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital | 279 201    | 421 270    |
| Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital                                |            |            |
| Ökning (-) /minskning (+) av rörelsefordringar                               | 3 306      | -2 030     |
| Ökning (+) /minskning (-) av rörelseskulder                                  | -993 095   | 1 043 504  |
| Summa Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital                          | -989 789   | 1 041 474  |
| Kassaflöde från den löpande verksamheten                                     | -710 587   | 1 462 744  |
| Kassaflöde från investeringsverksamheten                                     |            |            |
| Förvärv/avyttring av materiella anläggningstillgångar                        | -310 605   | -4 888 669 |
| Summa Kassaflöde från investeringsverksamheten                               | -310 605   | -4 888 669 |
| Kassaflöde från finansieringsverksamheten                                    |            |            |
| Ökning (+) /minskning (-) av skuld till kreditinstitut                       | -303 000   | 3 552 625  |
| Summa Kassaflöde från finansieringsverksamheten                              | -303 000   | 3 552 625  |
| Årets kassaflöde                                                             | -1 324 192 | 126 700    |
| Likvida medel vid årets början                                               | 1 723 777  | 1 597 077  |
| Likvida medel vid årets slut                                                 | 399 585    | 1 723 777  |



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

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

**Redovisningsvaluta**

Belopp anges i svenska kronor om inget annat anges.

**Allmänna värderingsprinciper**

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

**Avskrivning på materiella anläggningstillgångar**

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

Avskrivningstid på byggnadskomponenter:

10-120 år.

Mark skrivs inte av.

**Nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar tillgångar**

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

**Fond för yttre underhåll**

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

**Klassificering av lång- och kortfristig skuld till kreditinstitut**

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

**Beskattning**

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

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

**Kassaflödesanalys**

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

| Not 2                                                        | Nettoomsättning                         | 2024-01-01<br>2024-12-31 | 2023-01-01<br>2023-12-31 |
|--------------------------------------------------------------|-----------------------------------------|--------------------------|--------------------------|
|                                                              | <i>Bruttoomsättning</i>                 |                          |                          |
|                                                              | Årsavgifter bostäder andelstalsfördelad | 2 010 612                | 1 827 756                |
|                                                              | Hyror lokaler                           | 26 988                   | 26 988                   |
|                                                              | Övriga primära intäkter                 | 9 725                    | 7 044                    |
|                                                              | <i>Summa Bruttoomsättning</i>           | <b>2 047 325</b>         | <b>1 861 788</b>         |
|                                                              | Hyresbortfall                           | -26 988                  | -26 988                  |
|                                                              | <i>Summa</i>                            | <b>-26 988</b>           | <b>-26 988</b>           |
|                                                              | <i>Summa Nettoomsättning</i>            | <b>2 020 337</b>         | <b>1 834 800</b>         |
| I årsavgiften ingår el, värme, vatten, bredband och kabel-TV |                                         |                          |                          |
| Not 3                                                        | Övriga rörelseintäkter                  | 2024-01-01<br>2024-12-31 | 2023-01-01<br>2023-12-31 |
|                                                              | <i>Övriga rörelseintäkter</i>           |                          |                          |
|                                                              | Övriga sekundära intäkter               | 50 000                   | 22 410                   |
|                                                              | <i>Summa Övriga rörelseintäkter</i>     | <b>50 000</b>            | <b>22 410</b>            |
| Not 4                                                        | Driftskostnader                         | 2024-01-01<br>2024-12-31 | 2023-01-01<br>2023-12-31 |
|                                                              | <i>Driftskostnader</i>                  |                          |                          |
|                                                              | Snö och halk-bekämpning                 | -17 550                  | -4 013                   |
|                                                              | Reparationer                            | -69 985                  | -70 403                  |
|                                                              | Planerat underhåll                      | -65 782                  | 0                        |
|                                                              | El                                      | -146 881                 | -95 529                  |
|                                                              | Uppvärmning                             | -196 542                 | -287 874                 |
|                                                              | Vatten                                  | -193 355                 | -130 507                 |
|                                                              | Sophämtning                             | -64 538                  | -61 033                  |
|                                                              | Fastighetsförsäkring                    | -23 635                  | -21 206                  |
|                                                              | Kabel-TV och bredband                   | -57 756                  | -56 493                  |
|                                                              | Fastighetsskatt och fastighetsavgift    | -50 230                  | -49 000                  |
|                                                              | Förvaltningsavtalskostnader             | -385 149                 | -376 403                 |
|                                                              | Övriga driftkostnader                   | -14 289                  | -27 076                  |
|                                                              | <i>Summa Driftskostnader</i>            | <b>-1 285 692</b>        | <b>-1 179 538</b>        |

| Not 5 | Övriga externa kostnader                                                                 | 2024-01-01<br>2024-12-31 | 2023-01-01<br>2023-12-31 |
|-------|------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------|--------------------------|
|       | <i>Övriga externa kostnader</i>                                                          |                          |                          |
|       | Förbrukningsinventarier och varuinköp                                                    | -990                     | 0                        |
|       | Administrationskostnader                                                                 | -16 273                  | -9 024                   |
|       | Extern revision                                                                          | -13 500                  | -12 000                  |
|       | Konsultkostnader                                                                         | -20 000                  | 0                        |
|       | Medlemsavgifter                                                                          | -10 000                  | -10 000                  |
|       | Föreningsverksamhet                                                                      | -1 124                   | -717                     |
|       | Övriga förvaltningskostnader                                                             | -800                     | -3 650                   |
|       | <i>Summa Övriga externa kostnader</i>                                                    | <b>-62 687</b>           | <b>-35 390</b>           |
| Not 6 | Personalkostnader                                                                        | 2024-01-01<br>2024-12-31 | 2023-01-01<br>2023-12-31 |
|       | <i>Personalkostnader</i>                                                                 |                          |                          |
|       | Arvode styrelse                                                                          | -22 200                  | -21 000                  |
|       | Revisionsarvode                                                                          | -3 000                   | -3 000                   |
|       | Övriga arvoden                                                                           | 0                        | -600                     |
|       | Sociala avgifter                                                                         | -7 282                   | -7 093                   |
|       | <i>Summa Personalkostnader</i>                                                           | <b>-32 482</b>           | <b>-31 693</b>           |
| Not 7 | Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar              | 2024-01-01<br>2024-12-31 | 2023-01-01<br>2023-12-31 |
|       | <i>Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar</i>       |                          |                          |
|       | Avskrivningar på byggnader                                                               | -323 010                 | -230 734                 |
|       | Avskrivningar på maskiner och inventarier                                                | -21 512                  | -21 512                  |
|       | <i>Summa Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar</i> | <b>-344 522</b>          | <b>-252 246</b>          |
| Not 8 | Övriga rörelsekostnader                                                                  | 2024-01-01<br>2024-12-31 | 2023-01-01<br>2023-12-31 |
|       | <i>Övriga rörelsekostnader</i>                                                           |                          |                          |
|       | Förlust vid avyttring av tillgångar                                                      | -57 300                  | 0                        |
|       | <i>Summa Övriga rörelsekostnader</i>                                                     | <b>-57 300</b>           | <b>0</b>                 |
| Not 9 | Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter                                         | 2024-01-01<br>2024-12-31 | 2023-01-01<br>2023-12-31 |
|       | <i>Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter</i>                                  |                          |                          |
|       | Ränteintäkter HSB bunden placering                                                       | 0                        | 20 549                   |
|       | Övriga ränteintäkter och liknande poster                                                 | 264                      | 0                        |
|       | <i>Summa Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter</i>                            | <b>264</b>               | <b>20 549</b>            |

| Not 10 | Räntekostnader och liknande resultatposter              | 2024-01-01<br>2024-12-31 | 2023-01-01<br>2023-12-31 |
|--------|---------------------------------------------------------|--------------------------|--------------------------|
|        | <i>Räntekostnader och liknande resultatposter</i>       |                          |                          |
|        | Räntekostnader lån till kreditinstitut                  | -398 120                 | -217 689                 |
|        | Övriga räntekostnader                                   | -3 781                   | -582                     |
|        | <i>Summa Räntekostnader och liknande resultatposter</i> | <b>-401 901</b>          | <b>-218 271</b>          |
| Not 11 | Byggnader och mark                                      | 2024-12-31               | 2023-12-31               |
|        | <i>Ackumulerade anskaffningsvärden</i>                  |                          |                          |
|        | Ingående anskaffningsvärde byggnader                    | 13 107 747               | 13 107 747               |
|        | Ingående anskaffningsvärde mark                         | 29 000                   | 29 000                   |
|        | Årets investering - avser ombyggnad ventilation         | 5 536 572                | 0                        |
|        | Årets försäljningar/utrangeringar                       | -145 900                 | 0                        |
|        | <i>Summa Ackumulerade anskaffningsvärden</i>            | <b>18 527 419</b>        | <b>13 136 747</b>        |
|        | <i>Ackumulerade avskrivningar</i>                       |                          |                          |
|        | Ingående avskrivningar                                  | -4 125 015               | -3 894 281               |
|        | Årets avskrivningar                                     | -323 010                 | -230 734                 |
|        | Omklassificeringar                                      | 88 601                   | 0                        |
|        | <i>Summa Ackumulerade avskrivningar</i>                 | <b>-4 359 424</b>        | <b>-4 125 015</b>        |
|        | <i>Utgående redovisat värde</i>                         | <b>14 167 995</b>        | <b>9 011 732</b>         |
|        | <i>Taxeringsvärde</i>                                   | <i>2024-12-31</i>        | <i>2023-12-31</i>        |
|        | Taxeringsvärde byggnad - bostäder                       | 14 600 000               | 14 600 000               |
|        | Taxeringsvärde byggnad - lokaler                        | 133 000                  | 133 000                  |
|        | Taxeringsvärde mark - bostäder                          | 6 600 000                | 6 600 000                |
|        | Taxeringsvärde mark - lokaler                           | 0                        | 0                        |
|        | <i>Summa</i>                                            | <b>21 333 000</b>        | <b>21 333 000</b>        |
|        | <i>Ställda säkerheter</i>                               | <i>2024-12-31</i>        | <i>2023-12-31</i>        |
|        | Fastighetsinteckning                                    | 13 230 875               | 13 230 875               |
|        | Varav i eget förvar                                     | 0                        | 0                        |
|        | <i>Ställda säkerheter</i>                               | <b>13 230 875</b>        | <b>13 230 875</b>        |
| Not 12 | Maskiner och andra tekniska anläggningar                | 2024-12-31               | 2023-12-31               |
|        | <i>Ackumulerade anskaffningsvärden</i>                  |                          |                          |
|        | Ingående anskaffningsvärde                              | 262 218                  | 262 218                  |
|        | <i>Summa Ackumulerade anskaffningsvärden</i>            | <b>262 218</b>           | <b>262 218</b>           |
|        | <i>Ackumulerade avskrivningar</i>                       |                          |                          |
|        | Ingående avskrivningar                                  | -97 302                  | -75 791                  |
|        | Årets avskrivningar                                     | -21 512                  | -21 512                  |
|        | <i>Summa Ackumulerade avskrivningar</i>                 | <b>-118 814</b>          | <b>-97 302</b>           |
|        | <i>Utgående redovisat värde</i>                         | <b>143 404</b>           | <b>164 916</b>           |

| Not 13 | Pågående nyanläggningar materiella anläggningstillgångar              | 2024-12-31     | 2023-12-31       |
|--------|-----------------------------------------------------------------------|----------------|------------------|
|        | <i>Pågående nyanläggningar materiella anläggningstillgångar</i>       |                |                  |
|        | Ingående värde pågående nyanläggning                                  | 5 168 669      | 280 000          |
|        | Årets investeringar                                                   | 0              | 4 888 669        |
|        | Omklassificering till byggnad                                         | -5 168 669     | 0                |
|        | <i>Summa Pågående nyanläggningar materiella anläggningstillgångar</i> | <b>0</b>       | <b>5 168 669</b> |
| Not 14 | Andra långfristiga värdepappersinnehav                                | 2024-12-31     | 2023-12-31       |
|        | <i>Andra långfristiga värdepappersinnehav</i>                         |                |                  |
|        | Ingående värde andel i HSB                                            | 500            | 500              |
|        | <i>Summa Andra långfristiga värdepappersinnehav</i>                   | <b>500</b>     | <b>500</b>       |
| Not 15 | Kundfordringar                                                        | 2024-12-31     | 2023-12-31       |
|        | <i>Kundfordringar</i>                                                 |                |                  |
|        | Kundfordringar                                                        | 0              | 3 043            |
|        | <i>Summa Kundfordringar</i>                                           | <b>0</b>       | <b>3 043</b>     |
| Not 16 | Aktuell skattefordran                                                 | 2024-12-31     | 2023-12-31       |
|        | <i>Aktuell skattefordran</i>                                          |                |                  |
|        | Aktuell skattefordran                                                 | 7 333          | 8 563            |
|        | <i>Summa Aktuell skattefordran</i>                                    | <b>7 333</b>   | <b>8 563</b>     |
| Not 17 | Övriga kortfristiga fordringar                                        | 2024-12-31     | 2023-12-31       |
|        | <i>Övriga fordringar</i>                                              |                |                  |
|        | Avräkningskonto HSB                                                   | 37 606         | 37 606           |
|        | Skattekonto                                                           | 2 004          | 1 740            |
|        | <i>Summa Övriga fordringar</i>                                        | <b>39 610</b>  | <b>39 346</b>    |
| Not 18 | Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter                          | 2024-12-31     | 2023-12-31       |
|        | <i>Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</i>                   |                |                  |
|        | Förutbetald försäkring                                                | 6 070          | 5 424            |
|        | Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter                   | 14 093         | 14 036           |
|        | <i>Summa Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</i>             | <b>20 163</b>  | <b>19 460</b>    |
| Not 19 | Kassa och bank                                                        | 2024-12-31     | 2023-12-31       |
|        | <i>Kassa och bank</i>                                                 |                |                  |
|        | Sparbanken Skåne                                                      | 361 979        | 1 686 171        |
|        | <i>Summa Kassa och bank</i>                                           | <b>361 979</b> | <b>1 686 171</b> |

| Not 20 | Medlemsinsatser                       | 2024-12-31       | 2023-12-31       |
|--------|---------------------------------------|------------------|------------------|
|        | <i>Medlemsinsatser</i>                |                  |                  |
|        | Medlemsinsatser                       | 30 215           | 30 215           |
|        | <i>Summa Medlemsinsatser</i>          | <b>30 215</b>    | <b>30 215</b>    |
| Not 21 | Fond för yttre underhåll              | 2024-12-31       | 2023-12-31       |
|        | <i>Fond för yttre underhåll</i>       |                  |                  |
|        | Fond för yttre underhåll              | 1 227 084        | 1 240 866        |
|        | <i>Summa Fond för yttre underhåll</i> | <b>1 227 084</b> | <b>1 240 866</b> |
| Not 22 | Balanserat resultat                   | 2024-12-31       | 2023-12-31       |
|        | <i>Balanserat resultat</i>            |                  |                  |
|        | Balanserat resultat                   | 417 635          | 243 232          |
|        | <i>Summa Balanserat resultat</i>      | <b>417 635</b>   | <b>243 232</b>   |
| Not 23 | Årets resultat                        | 2024-12-31       | 2023-12-31       |
|        | <i>Årets resultat</i>                 |                  |                  |
|        | Årets resultat                        | -113 982         | 160 621          |
|        | <i>Summa Årets resultat</i>           | <b>-113 982</b>  | <b>160 621</b>   |

**Not 24 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> |
|---------------------|------------------|-------------------|-------------------|-----------------------------|
| Stadshypotek AB     | 4,68%            | 2025-04-30        | 151 355           | 10 000                      |
| Stadshypotek AB     | 3,73%            | 2027-12-31        | 1 008 650         | 25 000                      |
| Stadshypotek AB     | 2,87%            | 2027-03-30        | 2 796 000         | 63 000                      |
| Stadshypotek AB     | 1,34%            | 2025-09-30        | 1 114 390         | 25 000                      |
| Stadshypotek AB     | 3,27%            | 2028-12-30        | 946 022           | 25 000                      |
| Sparbanken Skåne    | 1,23%            | 2026-02-10        | 2 812 500         | 50 000                      |
| Sparbanken Skåne    | 4,35%            | 2026-12-30        | 1 259 375         | 32 500                      |
| Sparbanken Skåne    | 4,2%             | 2028-08-10        | 2 406 250         | 62 500                      |
| Stadshypotek AB     | 4,15%            | 2025-01-30        | 297 095           | 10 000                      |
|                     |                  |                   | <b>12 791 637</b> | <b>303 000</b>              |

|                                                           |            |
|-----------------------------------------------------------|------------|
| Långfristig del                                           | 10 970 797 |
| Nästa års amortering av långfristig skuld                 | 258 000    |
| Lån som ska konverteras inom ett år                       | 1 562 840  |
| Kortfristig del                                           | 1 820 840  |
| Nästa års amorteringar av lång- och kortfristig skuld     | 303 000    |
| Amorteringar inom 2-5 år beräknas uppgå till              | 1 212 000  |
| Skulder med bindningstid på över 5 år uppgår om 5 år till | 0          |
| Genomsnittsräntan vid årets utgång                        | 2,92%      |
| Finns swap-avtal                                          | Nej        |

**Not 25 Leverantörsskulder****2024-12-31****2023-12-31**

|                                 |               |                  |
|---------------------------------|---------------|------------------|
| <i>Leverantörsskulder</i>       |               |                  |
| Leverantörsskulder              | 69 404        | 1 068 151        |
| <i>Summa Leverantörsskulder</i> | <b>69 404</b> | <b>1 068 151</b> |

**Not 26 Övriga kortfristiga skulder****2024-12-31****2023-12-31**

|                             |               |               |
|-----------------------------|---------------|---------------|
| <i>Övriga skulder</i>       |               |               |
| Inre fond                   | 27 902        | 27 902        |
| <i>Summa Övriga skulder</i> | <b>27 902</b> | <b>27 902</b> |

**Not 27 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter****2024-12-31****2023-12-31**

|                                                           |                |                |
|-----------------------------------------------------------|----------------|----------------|
| <i>Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</i>       |                |                |
| Förutbetalda hyror och avgifter                           | 165 864        | 148 889        |
| Upplupna räntekostnader                                   | 58 238         | 9 576          |
| Övriga upplupna kostnader                                 | 66 987         | 78 310         |
| <i>Summa Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</i> | <b>291 089</b> | <b>236 775</b> |

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 Söder i Eslöv, org.nr. 742000-0791

## Rapport om årsredovisningen

### Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf Söder i Eslöv för räkenskapsåret 2024-01-01-2024-12-31.

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 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, 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 Söder i Eslöv för räkenskapsåret 2024-01-01-2024-12-31 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

Mohammad Reza Ramezani  
Av föreningen vald revisor



## ÅRSREDOVISNING 2024

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

**JOHAN INGVARSSON**

**Ordförande**

E-signerade med BankID: 2025-03-24 kl. 14:37:21



**EMIL NILSSON**

**Ledamot**

E-signerade med BankID: 2025-03-21 kl. 02:29:45



**LENA NILSSON**

**Ledamot**

E-signerade med BankID: 2025-03-20 kl. 21:05:41



**FREDRIK TONYSSON**

**Ledamot**

E-signerade med BankID: 2025-04-24 kl. 14:20:46



**JOHAN PERSSON**

**Ledamot**

E-signerade med BankID: 2025-04-09 kl. 20:41:53



**MOHAMMAD REZA RAMEZANI**

**Revisor**

E-signerade med BankID: 2025-04-25 kl. 13:19:44



**CARL FAGERGREN**

**Bolagsrevisor**

E-signerade med BankID: 2025-04-25 kl. 15:34:34



## REVISIONSBERÄTTELSE 2024

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

**MOHAMMAD REZA RAMEZANI**

**Revisor**

E-signerade med BankID: 2025-04-25 kl. 13:22:31



**CARL FAGERGREN**

**Bolagsrevisor**

E-signerade med BankID: 2025-04-25 kl. 15:33:34



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.