







Årsredovisning 2025

HSB Brf Söder i Eslöv

MEDLEM I HSB

HSB – där möjligheterna bor

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

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

Allmänt om verksamheten

Föreningen är ett privatbostadsföretag (äkta bostadsrättsförening) enligt inkomstskattelagen (1999:1229). Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostäder till medlemmarna med nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Föreningen registrerades 1945. Föreningens stadgar registrerades senast 2025-02-13.

Föreningen äger och förvaltar

Föreningen äger och förvaltar byggnaderna på fastigheten i Eslöv kommun:

Fastighet	Förvärvsdatum	Nybyggnadsår byggnad
Svarvaren 9	1945-01-01	1946
Totalt 1 objekt		

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

Antal	Benämning	Total yta m^2
4	lokaler (hyresrätt)	116
30	lägenheter (upplåtna med bostadsrätt)	1 764
Totalt 34 objekt		**1 880**

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

Styrelsens sammansättning

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

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

- Distribuerat av Mäklarsamfundet Utveckling i Sverige AB -

Styrelsen har under året hållit 4 protokollförda styrelsemöten.

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

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

Valberedning har varit: styrelsen, vald vid föreningsstämman.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2025-06-11. På stämman deltog 5 röstberättigade medlemmar.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

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

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

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

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

Sedan föreningen startade har följande större åtgärder genomförts:

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

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

Årtal	Åtgärd
2027	Renovering tegelfogar
2028	Målning trapphus

Medlemsinformation

Under året har 3 bostadsrätter överlåtits och 0 upplåtits.

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

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 35.

- Distribuerat av Mäklarsamfundet Utveckling i Sverige AB -

Flerårsöversikt

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Nettoomsättning i tkr: Föreningens nettoomsättning under räkenskapsåret.

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

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

- Distribuerat av Mäklarsamfundet Utveckling i Sverige AB -

Förändringar i eget kapital

Bundet eget kapital	Belopp vid årets ingång	Disposition av föregående års resultat enligt stämmans beslut	Förändring under året*	Belopp vid årets utgång
Inbetalade insatser, kr	30 215	0	0	30 215
Kapitaltillskott/extra insats, kr	0	0	0	0
Upplåtelseavgifter, kr	0	0	0	0
Uppskrivningsfond, kr	0	0	0	0
Underhållsfond, kr	1 227 084	0	75 000	1 302 084
S:a bundet eget kapital, kr	**1 257 299**	**0**	**75 000**	**1 332 299**
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat, kr	417 635	-113 982	-75 000	228 653
Årets resultat, kr	-113 982	113 982	109 102	109 102
S:a ansamlad vinst/förlust, kr	**303 653**	**0**	**34 102**	**337 755**
S:a eget kapital, kr	**1 560 952**	**0**	**109 102**	**1 670 054**

* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 75 000 kr samt ianspråktagande skett med 0 kr

Resultatdisposition

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

Till föreningsstämmans förfogande står följande belopp i kronor:	
Balanserat resultat enligt föregående årsstämma, kr	303 653
Årets resultat, kr	109 102
Reservation till underhållsfond, kr	-75 000
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	0
Summa till föreningsstämmans förfogande, kr	**337 755**

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:	
Styrelsens förslag gällande extra reservation till underhållsfond, kr	-0
Balanseras i ny räkning, kr	**337 755**

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

- Distribuerat av Mäklarsamfundet Utveckling i Sverige AB -

Resultaträkning

		2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	Not 2	2 219 330	2 020 337
Övriga rörelseintäkter	Not 3	2 506	50 000
Summa Rörelseintäkter		**2 221 836**	**2 070 337**
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 4	-1 256 201	-1 285 692
Övriga externa kostnader	Not 5	-43 794	-62 687
Personalkostnader	Not 6	-28 140	-32 482
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	Not 7	-460 724	-344 522
Övriga rörelsekostnader	Not 8	0	-57 300
Summa Rörelsekostnader		**-1 788 858**	**-1 782 682**
Rörelseresultat		**432 978**	**287 655**
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 9	155	264
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 10	-324 031	-401 901
Summa Finansiella poster		**-323 876**	**-401 637**
Resultat efter finansiella poster		**109 102**	**-113 982**
Resultat före skatt		**109 102**	**-113 982**
Årets resultat		**109 102**	**-113 982**

- Distribuerat av Mäklarsamfundet Utveckling i Sverige AB -

Balansräkning

		2025-12-31	2024-12-31
Tillgångar			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 11	13 728 783	14 167 995
Maskiner och andra tekniska anläggningar	Not 12	121 892	143 404
Summa Materiella anläggningstillgångar		**13 850 675**	**14 311 399**
Finansiella anläggningstillgångar			
Andra långfristiga värdepappersinnehav		500	500
Summa Finansiella anläggningstillgångar		**500**	**500**
Summa Anläggningstillgångar		**13 851 175**	**14 311 899**
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kundfordringar	Not 13	5 883	0
Aktuell skattefordran	Not 14	4 513	7 333
Övriga kortfristiga fordringar	Not 15	39 756	39 610
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 16	20 488	20 163
Summa Kortfristiga fordringar		**70 640**	**67 106**
Kassa och bank			
Kassa och bank	Not 17	602 762	361 979
Summa Kassa och bank		**602 762**	**361 979**
Summa Omsättningstillgångar		**673 401**	**429 085**
Summa Tillgångar		**14 524 577**	**14 740 984**

- Distribuerat av Mäklarsamfundet Utveckling i Sverige AB -

Balansräkning

		2025-12-31	2024-12-31
Eget kapital och skulder			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		30 215	30 215
Fond för yttre underhåll		1 302 084	1 227 084
Summa Bundet eget kapital		**1 332 299**	**1 257 299**
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		228 653	417 635
Årets resultat		109 102	-113 982
Summa Fritt eget kapital		**337 755**	**303 653**
Summa Eget kapital		**1 670 055**	**1 560 952**
Skulder			
Långfristiga skulder			
Övriga långfristiga skulder till kreditinstitut	Not 18	6 805 922	10 970 797
Summa Långfristiga skulder		**6 805 922**	**10 970 797**
Kortfristiga skulder			
Övriga kortfristiga skulder till kreditinstitut		5 682 715	1 820 840
Leverantörsskulder	Not 19	81 738	69 404
Övriga kortfristiga skulder	Not 20	27 902	27 902
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 21	256 245	291 089
Summa Kortfristiga skulder		**6 048 600**	**2 209 235**
Summa Skulder		**12 854 522**	**13 180 032**
Summa Eget kapital och skulder		**14 524 577**	**14 740 984**

- Distribuerat av Mäklarsamfundet Utveckling i Sverige AB -

Kassaflödesanalys

	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Kassaflöde från den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	432 978	287 655
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar	460 724	344 522
Summa Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet	**460 724**	**344 522**
Erhållen ränta	155	264
Erlagd ränta	-369 734	-353 239
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	**524 123**	**279 201**
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Ökning (-) /minskning (+) av rörelsefordringar	-3 534	3 306
Ökning (+) /minskning (-) av rörelseskulder	23 194	-993 095
Summa Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital	**19 660**	**-989 789**
Kassaflöde från den löpande verksamheten	**543 783**	**-710 587**
Kassaflöde från investeringsverksamheten		
Förvärv/avyttring av materiella anläggningstillgångar	0	-310 605
Summa Kassaflöde från investeringsverksamheten	**0**	**-310 605**
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		
Ökning (+) /minskning (-) av skuld till kreditinstitut	-303 000	-303 000
Summa Kassaflöde från finansieringsverksamheten	**-303 000**	**-303 000**
Årets kassaflöde	**240 783**	**-1 324 192**
Likvida medel vid årets början	**399 585**	**1 723 777**
Likvida medel vid årets slut	**640 368**	**399 585**

- Distribuerat av Mäklarsamfundet Utveckling i Sverige AB -

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

- Distribuerat av Mäklarsamfundet Utveckling i Sverige AB -

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

Not 2 Nettoomsättning	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Bruttoomsättning		
Årsavgifter bostäder andelstalsfördelad	2 211 660	2 010 612
Hyror lokaler	26 988	26 988
Övriga primära intäkter	7 670	9 725
Summa Bruttoomsättning	**2 246 318**	**2 047 325**
Hyresbortfall	-26 988	-26 988
Summa	**-26 988**	**-26 988**
Summa Nettoomsättning	**2 219 330**	**2 020 337**

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

Not 3 Övriga rörelseintäkter	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Övriga rörelseintäkter		
Övriga sekundära intäkter	2 506	50 000
Summa Övriga rörelseintäkter	**2 506**	**50 000**

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

- Distribuerat av Mäklarsamfundet Utveckling i Sverige AB -

Not 5	Övriga externa kostnader	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
	Övriga externa kostnader		
	Förbrukningsinventarier och varuinköp	0	-990
	Administrationskostnader	-11 208	-16 273
	Extern revision	-21 000	-13 500
	Konsultkostnader	0	-20 000
	Medlemsavgifter	-10 000	-10 000
	Föreningsverksamhet	-586	-1 124
	Övriga förvaltningskostnader	-1 000	-800
	Summa Övriga externa kostnader	**-43 794**	**-62 687**

Not 6	Personalkostnader	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
	Personalkostnader		
	Arvode styrelse	-19 800	-22 200
	Revisionsarvode	-3 000	-3 000
	Sociala avgifter	-5 340	-7 282
	Summa Personalkostnader	**-28 140**	**-32 482**

Not 7	Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
	Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		
	Avskrivningar på byggnader	-439 212	-323 010
	Avskrivningar på maskiner och inventarier	-21 512	-21 512
	Summa Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	**-460 724**	**-344 522**

Not 8	Övriga rörelsekostnader	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
	Övriga rörelsekostnader		
	Förlust vid avyttring av tillgångar	0	-57 300
	Summa Övriga rörelsekostnader	**0**	**-57 300**

- Distribuerat av Mäklarsamfundet Utveckling i Sverige AB -

Not 9	Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
	Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		
	Övriga ränteintäkter och liknande poster	155	264
	Summa Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	**155**	**264**

Not 10	Räntekostnader och liknande resultatposter	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
	Räntekostnader och liknande resultatposter		
	Räntekostnader lån till kreditinstitut	-320 562	-398 120
	Övriga räntekostnader	-3 469	-3 781
	Summa Räntekostnader och liknande resultatposter	**-324 031**	**-401 901**

Not 11	Byggnader och mark	2025-12-31	2024-12-31
	Ackumulerade anskaffningsvärden		
	Ingående anskaffningsvärde byggnader	18 498 419	13 107 747
	Ingående anskaffningsvärde mark	29 000	29 000
	Årets investeringar	0	5 536 572
	Årets försäljningar/utrangeringar	0	-145 900
	Summa Ackumulerade anskaffningsvärden	**18 527 419**	**18 527 419**
	Ackumulerade avskrivningar		
	Ingående avskrivningar	-4 359 424	-4 125 015
	Årets avskrivningar	-439 212	-323 010
	Omklassificeringar	0	88 601
	Summa Ackumulerade avskrivningar	**-4 798 636**	**-4 359 424**
	Utgående redovisat värde	**13 728 783**	**14 167 995**

Taxeringsvärde	*2025-12-31*	*2024-12-31*
Taxeringsvärde byggnad - bostäder	18 000 000	14 600 000
Taxeringsvärde byggnad - lokaler	133 000	133 000
Taxeringsvärde mark - bostäder	6 600 000	6 600 000
Taxeringsvärde mark - lokaler	0	0
Summa	**24 733 000**	**21 333 000**

Ställda säkerheter	*2025-12-31*	*2024-12-31*
Fastighetsinteckning	13 230 875	13 230 875
Varav i eget förvar	0	0
Ställda säkerheter	**13 230 875**	**13 230 875**

- Distribuerat av Mäklarsamfundet Utveckling i Sverige AB -

Not 12	Maskiner och andra tekniska anläggningar	2025-12-31	2024-12-31
	Ackumulerade anskaffningsvärden		
	Ingående anskaffningsvärde	262 218	262 218
	Summa Ackumulerade anskaffningsvärden	**262 218**	**262 218**
	Ackumulerade avskrivningar		
	Ingående avskrivningar	-118 814	-97 302
	Årets avskrivningar	-21 512	-21 512
	Summa Ackumulerade avskrivningar	**-140 326**	**-118 814**
	Utgående redovisat värde	**121 892**	**143 404**

Not 13	Kundfordringar	2025-12-31	2024-12-31
	Kundfordringar		
	Kundfordringar	5 883	0
	Summa Kundfordringar	**5 883**	**0**

Not 14	Aktuell skattefordran	2025-12-31	2024-12-31
	Aktuell skattefordran		
	Aktuell skattefordran	4 513	7 333
	Summa Aktuell skattefordran	**4 513**	**7 333**

Not 15	Övriga kortfristiga fordringar	2025-12-31	2024-12-31
	Övriga fordringar		
	Avräkningskonto HSB	37 606	37 606
	Skattekonto	2 150	2 004
	Summa Övriga fordringar	**39 756**	**39 610**

Not 16	Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	2025-12-31	2024-12-31
	Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		
	Förutbetald försäkring	6 291	6 070
	Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	14 197	14 093
	Summa Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	**20 488**	**20 163**

- Distribuerat av Mäklarsamfundet Utveckling i Sverige AB -

Not 17	Kassa och bank	2025-12-31	2024-12-31
	Kassa och bank		
	Bankkonto	602 762	361 979
	Summa Kassa och bank	**602 762**	**361 979**

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

Låneinstitut	*Räntesats*	*Konv.datum*	*Belopp*	*Nästa års amortering*
Stadshypotek AB	2,87%	2027-03-30	2 733 000	63 000
Stadshypotek AB	3,73%	2027-12-31	983 650	25 000
Stadshypotek AB	3,3%	2026-01-30	287 095	10 000
Stadshypotek AB	3,27%	2028-12-30	921 022	25 000
Stadshypotek AB	3,21%	2026-04-30	141 355	10 000
Sparbanken Skåne	4,2%	2028-08-10	2 343 750	62 500
Sparbanken Skåne	4,35%	2026-11-10	1 226 875	8 125
Stadshypotek AB	2,66%	2026-09-30	1 089 390	25 000
Sparbanken Skåne	1,23%	2026-02-10	2 762 500	50 000
			12 488 637	**278 625**

Långfristig del	6 805 922
Nästa års amortering av långfristig skuld	175 500
Lån som ska konverteras inom ett år	5 507 215
Kortfristig del	5 682 715
Nästa års amorteringar av lång- och kortfristig skuld	278 625
Amorteringar inom 2-5 år beräknas uppgå till	1 114 500
Skulder med bindningstid på över 5 år uppgår om 5 år till	0
Genomsnittsräntan vid årets utgång	2,99%
Finns swap-avtal	Nej

Not 19	Leverantörsskulder	2025-12-31	2024-12-31
	Leverantörsskulder		
	Leverantörsskulder	81 738	69 404
	Summa Leverantörsskulder	**81 738**	**69 404**

Not 20	Övriga kortfristiga skulder	2025-12-31	2024-12-31
	Övriga skulder		
	Inre fond	27 902	27 902
	Summa Övriga skulder	**27 902**	**27 902**

- Distribuerat av Mäklarsamfundet Utveckling i Sverige AB -

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

Årsredovisningen har signerats av styrelsen med datum som framgår av dess signering och revisionsberättelse har, med datum som framgår av dess signering, lämnats beträffande denna årsredovisning. Årsredovisningens innehåll blev klart 2026-02-11.

- Distribuerat av Mäklarsamfundet Utveckling i Sverige AB -

REVISIONSBERÄTTELSE

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

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Bostadsrättsförening Söder i Eslöv för räkenskapsåret 2025.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 31 december 2025 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Revisorernas ansvar enligt denna sed beskrivs närmare i avsnitten Revisorn utsedd av HSB Riksförbunds ansvar och Den föreningsvalda revisorns ansvar.

Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Revisorn utsedd av HSB Riksförbund har fullgjort sitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för att årsredovisningen upprättas och att den ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen. Styrelsen ansvarar även för den interna kontroll som den bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag.

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Den upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om styrelsen avser att likvidera föreningen, upphöra med verksamheten eller inte har något realistiskt alternativ till att göra något av detta.

Revisorn utsedd av HSB Riksförbunds ansvar

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

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

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

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

Den föreningsvalda revisorns ansvar

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

- Distribuerat av Mäklarsamfundet Utveckling i Sverige AB -

Rapport om andra krav enligt lagar, andra författningar samt stadgar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för HSB Bostadsrättsförening Söder i Eslöv för räkenskapsåret 2025 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Vi tillstyrker att föreningsstämman disponerar resultatet enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Revisorn utsedd av HSB Riksförbund har i övrigt fullgjort sitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust. Vid förslag till utdelning innefattar detta bland annat en bedömning av om utdelningen är försvarlig med hänsyn till de krav som föreningens verksamhetsart, omfattning och risker ställer på storleken av föreningens egna kapital, konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt.

Styrelsen ansvarar för föreningens organisation och förvaltningen av föreningens angelägenheter. Detta innefattar bland annat att fortlöpande bedöma föreningens ekonomiska situation och att tillse att föreningens organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och föreningens ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett betryggande sätt.

Revisorns ansvar

Vårt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed vårt uttalande om ansvarsfrihet, är att inhämta revisionsbevis för att med en rimlig grad av säkerhet kunna bedöma om någon styrelseledamot i något väsentligt avseende:

- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

Vårt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed vårt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller att ett förslag till dispositioner av föreningens vinst eller förlust inte är förenligt med bostadsrättslagen.

Som en del av en revision enligt god revisionssed i Sverige använder revisorn utsedd av HSB Riksförbund professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på revisorn utsedd av HSB Riksförbunds professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att vi fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelser skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Vi går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för vårt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Eslöv

Digitalt signerad av

Morgan Nilsson
BoRevision i Sverige AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Mohammad Reza Ramezani
Av föreningen vald revisor

- Distribuerat av Mäklarsamfundet Utveckling i Sverige AB -

Årsredovisning 2025

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

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

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

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

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

Lena Anita Nilsson
Ledamot
E-signerade med BankID: 2026-02-12 kl. 17:52:55

Mohammad Ramezani Bijarbeneh
Revisor
E-signerade med BankID: 2026-02-26 kl. 13:45:25

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

Revisionsberättelse 2025

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

Mohammad Ramezani Bijarbeneh
Revisor
E-signerade med BankID: 2026-02-26 kl. 13:46:44

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

- Distribuerat av Mäklarsamfundet Utveckling i Sverige AB -

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.

- Distribuerat av Mäklarsamfundet Utveckling i Sverige AB -