

Årsredovisning

Styrelsen och verkställande direktören för Eslövs Bostads AB får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2025-01-01 - 2025-12-31.

Innehållsförteckning	Sidan
Förvaltningsberättelse	2
Resultaträkning	5
Balansräkning	6
Kassaflödesanalys	8
Redovisnings- och värderingsprinciper	9
Noter	12

Förvaltningsberättelse

Verksamhetens art och inriktning

Bolagets verksamhet är att äga och förvalta bostäder, äldreboende och verksamhetsfastigheter i Eslövs kommun. Bolaget äger och förvaltar totalt drygt 2 300 lägenheter och 150 lokaler uppgående till totalt ca 190 000 kvm.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Oron i omvärlden har fortsatt under 2025 och satt sina spår. Fastighetsbranschen har det fortsatt tufft, med media- och förvaltningskostnader som ökar i en takt överstigande hyresökningarna, samtidigt som uthyrningen går trögare och direktavkastningskraven ökar har även 2025 varit en rejäl utmaning. De ekonomiskt tuffare tiderna har medfört behov av prioriteringar och kostnadsbesparingar såsom att en del underhåll fått skjutas på framtiden men trots det har bolagets NKI (Nöjd Kund Index) ökat under året från 70,2 till 74,0 %.

Den stora ökningen i NKI kan tillskrivas ett idogt arbete under många år som nu ger resultat. En stor del är bolagets nya kontor och öppnandet av Bo-butiken, där vi samlat hela bolaget under ett tak. Den interna kommunikationen och informationen underlättas när man möts naturligt. Bo-butiken har bemannats med kundvårdare som har god kunskap om bostäderna och hyresjuridiken. Bolaget kundtidning "Välkommen hem" har utökats från 4 sidor till 12.

Under året har tre nyproduktionsprojekt slutförts, Löberöd 1:214, Färgaren 19, Spritfabriken på Örnen 4 samt även några ombyggnadsprojekt där lokaler har transformerats till lägenheter i befintliga beståndet. Sammanlagt har 87 nya lägenheter färdigställts. 2025 var det första året på många som nyproduktionsprojekt inte var fullt uthyrda innan färdigställandet utan det finns vakanser vid årsskiftet.

Projektet Spritfabriken på fastigheten Örnen 4 har efter drygt tre års produktion slutförts och överlämnades den 19 december och i mellandagarna kunde även entreprenadkostnaden fastställas i en förhandling med NCC. Projektet har drabbats av förseningar och kostnadsökningar men också rönt mycket stor uppmärksamhet, inte minst pga projektets fokus på att bibehålla den kulturhistoriska identiteten med återbruk och hållbarhet som ledord. Projektet har lovordats och erhållit priser såsom "Allmännyttans bästa renoveringsprojekt 2025" (Sveriges allmännytta) och "Årets fasad 2025" (Mur och putsföretagen).

Planarbetet på Sallerup, Gårdsåkra och Örnen 4 har fortsatt under året. Det fortsatta arbetet med detaljplanen på Sallerup har dock visat att tänkta byggnationer inte är möjliga på grund av dagvattenhanteringen. Detaljplanen på Gårdsåkra har pausats av styrelsen då kraven i planen medför att den inte bedöms vara ekonomiskt genomförbar i dagsläget.

Sammanlagt finns det färdiga byggrätter för ca 100 lägenheter och ca 300 möjliga lägenheter i pågående planer i bolagets fastighetsportfölj.

Hållbarhetsarbetet har fortsatt under året med en mängd aktiviteter och ett nytt treårigt miljö- och energiprojekt har antagits av styrelsen med målet att minska bolagets klimatpåverkan och främja en övergång till en cirkulär ekonomi samt bidra till att stärka bolagets miljöprofil. Under 2025 involverades hyresgästerna i en vattenspartävling som utlystes mellan de olika fastigheterna. Detta tillsammans med att 400 lägenheter utrustats med snålspolande perlatorer och duschmunstycken minskade bolagets vattenförbrukning med 6,1 %. Uppvärmningen minskade med 10,6 % och totalenergimängd minskade med 8,6 %.

Hyresmarknaden för kommersiella lokaler är fortsatt trög i Eslöv därför är det extra roligt att den nybyggda lokalen på Färgaren 19 är kontrakterad men inflyttning sker först våren 2026. Även lokalen i källaren på Slaktaren är kontrakterad efter stått tom i många år och håller vid årsskiftet på att fräschas upp och verksamheten flyttar in 1 februari 2026.

Direktavkastningskraven på Eslövs fastighetsmarknad har ökat för tredje året i rad. Dock uppvägs det av att de årliga hyresökningarna varit högre de senaste åren än tidigare år och bortser man från nyproduktionen har marknadsvärdet på bolagets befintliga fastigheter stabiliserats och ligger på samma nivå som förra året. Inklusivt nyproduktionen uppgår bolagets fastighetsvärde till 3 020 miljoner kronor och det totala övertärdet uppgår därmed till 1 056 miljoner kronor på bokslutsdagen.

Reparations- och underhållsprojekt för mer än 95 miljoner kronor har färdigställts under verksamhetsåret. Bl a innefattar det en tak-, fasad- och balkongrenovering (total kostnad cirka 34 miljoner kr) på Sallerup. Arbetet i projektet har flutit på bra där både budget och tidplan har hållits. Andra underhållsprojekt under året innefattar bland annat:

17 badrumsrenoveringar, relining på Kvarngatan 24-34, utbyte av IMD (Individuell Mätning och Debitering) på Gårdsåkra. Ett stort el-projekt har under 2025 startats (med färdigställande under 2026) på Rönneberga där 3-fas installeras vilket gör att hyresgästerna framöver exempelvis kommer kunna få möjlighet att ha diskmaskin.

Handwritten signatures and initials in blue ink, including "A.R.", "es m", and "HAW".

Bommar och hinder för att stoppa trafiken inne i bolagets två stora områden Rönneberga och Sallerup har tagits bort och ersatts med andra farthinder och lösningar för att inte minst bolagets äldre hyresgäster ska kunna få färdtjänst ända fram till porten samt underlätta så att alla våra hyresgäster får möjlighet till hemkörning av varor. Det gäller att bolaget hänger med i samhällets förändringar som t ex ändrade inköpsrutiner för att bibehålla vår attraktionskraft och inte få vakanser i en allt tuffare konkurrens.

Bolaget har även fortsatt att arbeta för att skapa ett bättre samhälle och en renare miljö. Satsningarna på detta CSR-arbete har under 2025 uppgått till totalt över 5 miljoner kronor. Det har bland annat inkluderat en hyresgästdag på Skånes Djurpark, julaktiviteter, gymträning för 65-plus, prova på bowling för barn, möjlighet att åka på kollo, en mängd bo-möten samt att bolaget även har sponsrat ett antal föreningar.

Trygghet har fortsatt varit ett av bolagets och Eslövs kommuns fokusområde under 2025 och partnerskapet, ett treårigt projekt, har fortgått mellan ebo, kommunen och stiftelsen Tryggare Sverige där man genom platssamverkan ska höja tryggheten i centrum. Utöver detta har ett projekt, Art-Scape, genomförts med muralmålningar på en bortglömd innegård med ett fantastiskt bra genomslag hos allmänheten. Styrelsen har tagit beslut om att starta upp städ i egen regi under 2026 vilket är en stor satsning med målet att skapa en högre kvalite på städning men också på en ökad trygghet i våra bostadsområden. Med egen personal som bär bolagets logga och med en kontinuitet i personalstyrkan som kommer synas ute i våra bostadsområden skapas en ökad trygghetskänsla för våra hyresgäster.

Framtida utveckling

Trots att räntorna redan under 2024 började vika neråt fortsätter bolagets räntekostnader uppåt eftersom bolagets mycket gynnsamma räntebindningar succesivt löper ut och lånevolymen ökar pga nyproduktion.

Tillsammans med marknadens ökade direktavkastningskrav samt hyresgästernas bristande betalningsvilja för hyror som täcker de ökade byggkostnaderna gör det svårt att få ihop kalkylerna för nyproduktion de närmsta åren. Dock kvarstår en brist på bostäder för ekonomiskt svagare grupper vilket kommer öka kraven på ett socialt ansvarstagande för bolaget. Detta ställer krav på bolagets hållbarhetsarbete som innefattar förutom den sociala hållbarheten även ekonomisk och ekologisk hållbarhet. EU har släppt sin första rapport inom bostadspolitikern kring ämnet "prisöverkomliga bostäder" och hur den landar och tas emot av politiken i Sverige är fortfarande ovisst.

Finansiella risker

Trots ekonomiskt utmanande nyproduktionsprojekt har bolaget alltså en stabil ekonomisk grund och ett stort övervärde i fastighetsportföljen på över 1,0 miljard kronor på bokslutsdagen. Eslöv är fortsatt en attraktiv bostadsort och Eslövs läge i regionen gör att vakansrisken är begränsad och utgörs till absolut största delen av nyproducerade bostäder. Men med de senaste årens inflation och sänkta reallöner finns det idag en lägre efterfrågan på nyproducerade bostäder. De dramatiska kostnadsökningarna under 2022-2024 har delvis fortsatt med t ex kraftigt ökade kostnader för vatten och avlopp även under 2025. Därav fortsätter arbetet med att identifiera och genomföra projekt som minskar vår mediaförbrukning

Den högre finansiella risken i nyproduktionen tillsammans med bedömningen att bolagets årliga räntekostnader kommer att dubblas (med oförändrad lånevolym) på längre sikt (5-10 år), leder till att bolaget kommer att ha en lägre nyproduktionstakt de kommande åren. Bolaget har dock en stabil räntebindning även de närmsta åren på mycket låga räntenivåer (genomsnittlig låneränta 2025 på 1,7%) vilket gör att bolaget även fortsatt kommer att ha en låg finansiell risk i jämförelse med de flesta motsvarande fastighetsbolag.

Koncernförhållanden

Bolaget är helägt av Eslövs kommun, 212000-1173 och har per 2025-12-31 1 dotterbolag, EBO Parkerings AB som bildades 2025-04-29. Dotterbolaget blockförhryr det nybyggda parkeringsgaraget på fastigheten Örn 4. Koncernredovisning har inte upprättats med stöd av 7 kap. 3 § årsredovisningslagen, då dotterbolagets verksamhet varit av ringa omfattning och en koncernredovisning därmed inte bedöms tillföra väsentlig information för bedömningen av koncernens ställning och resultat.

Flerårsjämförelse

Tkr

	2025	2024	2023	2022	2021
Hyresintäkter	259 139	246 540	231 433	216 966	208 175
Resultat efter finansiella poster	14 922	6 065	7 474	-124 535	32 409
Balansomslutning	2 036 578	2 064 727	1 818 133	1 639 484	1 516 315
Soliditet	12,5%	12,1%	13,5%	15,0%	17,6%
Antal anställda	35	30	33	35	34

Styrelsens säte; Eslöv

Alla belopp redovisas, om inte annat anges, i tusentals kronor (tkr).

Handwritten signatures and initials in blue ink, including "es", "M", "N", "M", "A.R.", "A", "S", "J".

Styrelse och revisorer

Styrelseledamöter

Mikael Wehtje	Eslöv	Ordförande
Henrik Månsson	Eslöv	V. ordförande
Agneta Nilsson	Eslöv	
Anders Borgqvist	Eslöv	
Ingrid Lennerwald	Eslöv	
Ronny Thall	Eslöv	
Ted Bondesson	Eslöv	

Verkställande direktör

Kristina Forslund	Kävlinge
-------------------	----------

Revisor

Forvis Mazars AB Huvudansvarig Mattias Kristensson	Malmö	Auktoriserad Revisor
---	-------	----------------------

Lekmannarevisor

Kenneth Jönsson	Eslöv
-----------------	-------

Suppleant

Håkan Elleström	Eslöv
-----------------	-------

Förändring av eget kapital (Tkr)

	Aktie- kapital	Reserv- fond	Uppskriv- ningsfond	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	28 500	9 664	97 173	99 398	3 239	237 974
Överföring av föregående års resultat				3 239	-3 239	0
Årets förändringar i uppskrivningar			-2 072	2 072		0
Årets resultat					7 493	7 493
Belopp vid årets utgång	28 500	9 664	95 101	104 710	7 493	245 468

Förslag till vinstdisposition (kronor)

Till årsstämman förfogande står följande vinstmedel:
balanserade vinstmedel från föregående år
årets resultat

104 709 902
7 492 385
112 202 287

Styrelsen föreslår årsstämman att till förfogande stående vinstmedel, kronor 112 202 287, disponeras enligt följande:

Balanseras i ny räkning 112 202 287
112 202 287

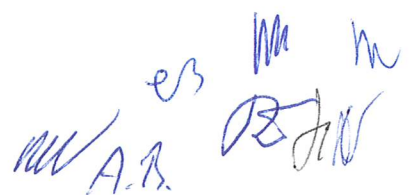
es M N
AA. [signature] JW

Eslövs Bostads AB

Org. nr 556095-2391

Resultaträkning

Tkr	Not	2025	2024
<u>Intäkter</u>			
Hysesintäkter	1	259 139	246 540
Övriga intäkter		3 852	3 916
<i>Summa intäkter</i>		<i>262 991</i>	<i>250 456</i>
<u>Fastighetskostnader exkl avskrivningar</u>			
Driftkostnader	2	-111 270	-100 329
Underhållskostnader		-34 515	-35 786
Fastighetsskatt		-4 820	-4 698
<i>Summa fastighetskostnader</i>		<i>-150 605</i>	<i>-140 813</i>
Driftnetto		112 386	109 643
Avskrivningar fastigheter		-54 701	-49 832
Centrala administrations- och marknadsföringskostnader		-10 733	-9 704
Rörelseresultat före jämförelsestörande poster		46 952	50 107
Nedskrivningar	3	-4 000	-32 600
Resultat från avyttring av anläggningstillgångar	4	3 173	17 583
Rörelseresultat		46 125	35 090
<u>Resultat från finansiella poster</u>			
Ränteintäkter		686	931
Räntekostnader	5	-31 889	-29 956
Resultat efter finansiella poster		14 922	6 065
Bokslutsdispositioner	6	3 535	350
Resultat före skatt		18 457	6 415
Skatt på årets resultat	7	-10 964	-3 176
Årets resultat		7 493	3 239

es
A.B. 

Balansräkning

Tkr	Not	2025-12-31	2024-12-31
Tillgångar			
Anläggningstillgångar	8		
Materiella anläggningstillgångar	9		
Förvaltningsfastigheter		1 963 429	1 536 652
Inventarier, verktyg och installationer		5 828	4 271
Pågående nyanläggningar		14 888	468 053
		<i>1 984 145</i>	<i>2 008 976</i>
Finansiella anläggningstillgångar	10		
Andelar i koncernbolag		1 000	-
Andra långfristiga värdepapperinnehav		40	40
Andra långfristiga fordringar		389	567
		<i>1 429</i>	<i>607</i>
Summa anläggningstillgångar		1 985 574	2 009 583
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Hyses- och kundfordringar		1 090	1 352
Fordringar hos koncernföretag		25	-
Fordringar Eslövs kommun/koncernkonto	16	33 316	46 877
Skattefordringar		1 972	2 112
Övriga fordringar		6 639	1
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	17	5 516	4 449
		<i>48 558</i>	<i>54 791</i>
Kassa och bank		2 446	353
Summa omsättningstillgångar		51 004	55 144
Summa tillgångar		2 036 578	2 064 727

es m n
M.A.B. B. H.

Eslövs Bostads AB

Org. nr 556095-2391

Balansräkning, fortsTkr Not 2025-12-31 2024-12-31**Eget kapital och skulder****Eget kapital***Bundet eget kapital*

Aktiekapital (28 500 aktier)	28 500	28 500
Uppskrivningsfond	95 101	97 173
Reservfond	9 664	9 664
	133 265	135 337

Fritt eget kapital

Balanserat resultat	104 710	99 398
Årets resultat	7 493	3 239
	112 203	102 637

Summa eget kapital 245 468 237 974**Obeskattade reserver 18 10 600 14 135****Avsättningar**

Uppskjuten skatteskuld	19	53 977	43 007
Övriga avsättningar	3, 14	3 000	173 000
Summa avsättningar		56 977	216 007

Långfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut	21	1 240 000	965 000
Summa långfristiga skulder		1 240 000	965 000

Kortfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut		365 000	540 000
Leverantörsskulder		70 582	53 504
Övriga skulder		948	1 513
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	22	47 003	36 594
Summa kortfristiga skulder		483 533	631 611

Summa eget kapital och skulder 2 036 578 2 064 727

es Ma M
AWAR OS KN

Kassaflödesanalys

Tkr	2025	2024
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	46 125	35 090
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		
Av- och nedskrivningar, avsättningar	59 895	83 330
Resultat avyttring anläggningstillgångar	-3 173	-17 583
Övriga ej likviditetspåverkande poster	1	-
	102 848	100 837
Erhållen ränta	686	931
Erlagd ränta	-31 889	-29 956
Betald inkomstskatt	0	-1 516
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapitalet	71 645	70 296
Förändringar i rörelsekapitalet		
Förändring av fordringar	6 239	-3 133
Förändring av kortfristiga skulder	-148 078	246 929
Kassaflöde från den löpande verksamheten	-70 194	314 092
Investeringsverksamhet		
Förvärv av materiella anläggningstillgångar	-205 453	-306 800
Försäljning av anläggningstillgångar	3 562	28 153
Förvärv av aktier i dotterbolag	-1 000	
Förändring av finansiella anläggningstillgångar	178	-186
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-202 713	-278 833
Finansieringsverksamheten		
Förändring skulder till kreditinstitut	275 000	-35 000
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	275 000	-35 000
Förändring av likvida medel	2 093	259
Likvida medel vid årets början	353	94
Likvida medel vid årets slut	2 446	353

Redovisnings- och värderingsprinciper

Allmänt

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2012:1 Årsredovisningar och koncernredovisning (K3).

Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta.

Övriga tillgångar och skulder har upptagits till anskaffningsvärden där inget annat anges.

Kassaflödesanalys

Kassaflödesanalysen har upprättats enligt den indirekta metoden varvid justering skett för transaktioner som inte medfört in- eller utbetalningar. Som likvida medel klassificeras, förutom kassa- och banktillgodohavanden, tillgodohavande på koncernkonto och kortfristiga likvida placeringar som lätt kan omvandlas till ett känt belopp och som är utsatt för en obetydlig risk för värdefluktuation.

Intäktsredovisning

Intäkter från uthyrning redovisas i den månad hyran avser

Materiella anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas som tillgång i balansräkningen när det på basis av tillgänglig information är sannolikt att den framtida ekonomiska nyttan som är förknippad med innehavet tillfaller företaget och att anskaffningsvärdet för tillgången kan beräknas på ett tillförlitligt sätt.

Tillkommande utgifter

Tillkommande utgifter läggs till anskaffningsvärdet till den del de ekonomiska fördelarna kommer att tillfalla bolaget i framtiden. Alla andra tillkommande utgifter redovisas som kostnad i den period de uppkommer.

Pågående nyanläggningar

Kostnader för nyproduktion och större om- och tillbyggnader aktiveras i balansräkningen som tillgång.

Avskrivningsprinciper för materiella anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med ackumulerade avskrivningar och eventuella nedskrivningar.

Avskrivningsbart belopp utgörs av anskaffningsvärdet minskat med ett beräknat restvärde om detta är väsentligt. Avskrivning sker linjärt över den förväntade nyttjandeperioden.

Följande avskrivningstider tillämpas:

Materiella anläggningstillgångar

Stomme	50-100 år
Fasad	30-80 år
Tak	25-50 år
Dörrar & fönster	15-50 år
Sidobyggnader	50 år
Installationer	5-50 år
Restpost	100 år
Markanläggningar	5-20 år
Byggnadsinventarier	10 år
Maskiner & inventarier	5-10 år
Storkök	25 år
Ytskikt	15-30 år

es M M
M A. B. DS H O

Eslövs Bostads AB

Org. nr 556095-2391

Nedskrivningar

Skulle en indikation om en värdenedgång beträffande en tillgång föreligga fastställs dess återvinningsvärde. Överstiger tillgångens bokförda värde återvinningsvärdet skrivs tillgången ner till detta värde. Återvinningsvärdet definieras som det högsta av marknadsvärdet och nyttjandevärdet. Nyttjandevärdet definieras som nuvärdet av de uppskattade framtida betalningar som tillgången genererar. Nedskrivningar redovisas över resultaträkningen.

Inkomstskatter

Redovisning av inkomstskatt inkluderar aktuell skatt och uppskjuten skatt. Skatten redovisas i resultaträkningen, förutom i de fall den avser poster som redovisas direkt i eget kapital. I sådana fall redovisas även skatten i eget kapital. Uppskjuten skatt redovisas enligt balansräkningsmetoden på alla väsentliga temporära skillnader. En temporär skillnad finns när det bokförda värdet på en tillgång eller skuld skiljer sig från det skattemässiga värdet.

Uppskjuten skatt beräknas med tillämpning av den skattesats som har beslutats eller aviserats per balansdagen vilken för närvarande är 20,6%.

Uppskjutna skattefordringar redovisas i den omfattning det är troligt att framtida skattemässiga överskott kommer att finnas mot vilka de temporära skillnaderna kan nyttjas.

Avsättningar

Avsättningar redovisas när bolaget har eller kan anses ha en förpliktelse som ett resultat av en inträffad händelse och det är sannolikt att utbetalningar kommer att krävas för att fullgöra förpliktelsen. En förutsättning är att det går att göra en tillförlitlig uppskattning av det belopp som ska utbetalas.

Uppskattningar och bedömningar

För att upprätta finansiella rapporter gör företagsledningen bedömningar och uppskattningar som påverkar de redovisade beloppen av tillgångar och skulder, intäkter och kostnader. Verkligt utfall kan avvika från dessa uppskattningar och bedömningar. Varje år prövas om det finns någon indikation på att tillgångars värde är lägre än det redovisade värdet. Finns en indikation så beräknas tillgångens återvinningsvärde, vilket är det högsta av tillgångens verkliga värde med avdrag för försäljningskostnader och nyttjandevärdet.

Leasing

Samtliga leasingavtal avser operationell leasing som innebär att leasingavgiften fördelas linjärt över leasingperioden.

Finansiella instrument

Ränteswappar

Ränteswappar innehåller i säkringssyfte, varför bolaget inte bokför förändringar i ränteswapparnas marknadsvärden i resultaträkningen. Redovisningen har upprättats enligt kap 11 BFNAR 2012:1. I avsnittet marknadsräntor och finansiering redovisas ingångna ränteswappar till anskaffningsvärde och beräknat marknadsvärde per balansdagen. Marknadsvärdering av bolagets ingångna ränteswappar sker av det kreditinstitut som ställt ut ränteswappen.

Eslövs Bostads AB

Org. nr 556095-2391

Nyckeltalsdefinitioner

Intäkter

Rörelsens huvudintäkter, fakturerade kostnader, sidointäkter samt intäktskorrigeringar.

Resultat efter finansiella poster

Resultat efter finansiella intäkter och kostnader, men före extraordinära intäkter och kostnader.

Balansomslutning

Företagets samlade tillgångar.

Soliditet (%)

Justerat eget kapital (eget kapital och obeskattade reserver med avdrag för uppskjuten skatt) i procent av balansomslutning.

Antal anställda

Medelantal anställda under räkenskapsåret.

Noter

Not 1 Intäkter	2025	2024
Uthyrningsbara objekt		
Bostäder	193 229	182 245
Specialbostäder	39 537	35 213
Lokaler	28 443	29 043
Övrigt	4 493	4 198
Outhyrda objekt/Hyresförluster		
Bostäder	-3 800	-1 601
Specialbostäder och lokaler	-1 167	-1 037
Garage	-12	-4
Övrigt		0
Summa hyresintäkter före rabatter	260 723	248 057
Avgår rabatter	-1 584	-1 517
Summa hyresintäkter	259 139	246 540

Not 2 Driftskostnader

Leasingavtal

Bolagets leasingavtal kostnadsförs löpande. De anläggningstillgångar som leasas är lokaler, fordon och kontorsmaskiner. Leasingavtalen löper på 12-48 månader. Årets kostnadsförda leasingavgifter uppgår till 781 tkr.

Framtida hyresavtal uppgår till:

Inom 1 år:	334	874
Inom 2-5 år:	247	580
Utöver 5 år:	-	-

Anställda och personalkostnader

	2025	2024
<i>Medelantal anställda</i>		
Män	24	19
Kvinnor	11	11
	35	30
<i>Löner, andra ersättningar och sociala kostnader</i>		
Löner och andra ersättningar	-19 013	-18 565
Sociala kostnader	-6 303	-6 046
Pensionskostnader VD	-381	-345
Pensionskostnader personal	-1 495	-1 433
	-26 811	-26 389
Med verkställande direktören har avtal träffats om avgångsvederlag till tolv månadslöner vid uppsägning från bolagets sida.		
<i>Löner m.m. fördelat mellan ledningspersonal och övriga anställda</i>		
Styrelse och VD	-1 499	-1 443
Övriga anställda	-17 514	-17 122
	-19 013	-18 565

*Könsfördelning inom företagsledningen**Styrelseledamöter ordinarie och ersättare*

Män	5	5
Kvinnor	2	2
	7	7

Ledningsgrupp

Män	2	2
Kvinnor	2	2
	4	4

Not 3 Nedskrivningar av anläggningstillgångar

	2025	2024
Färgaren 19	-	-3 000
Örnen 4	-4 000	-40 000
Stehag 5:75 m fl	0	10 400
	-4 000	-32 600

Not 4 Resultat från avyttring av anläggningstillgångar

	2025	2024
Utrangering av anläggningstillgångar	-291	-420
Försäljning av fastigheter	3 038	17 909
Försäljning av inventarier	426	94
	3 173	17 583

Årets försäljning av fastigheter avser en paketering och försäljning av huvuddelen av bolagets pantbrev.

Transaktionen har genomförts via förvärv och försäljning av fastigheten Örkelljunga Åsljunga 90:5 under verksamhetsåret.

Pantbrev utgör ingen separat tillgång i balansräkningen och har därför inte redovisats i balansräkningen.

Not 5 Räntekostnader

	2025	2024
Räntekostnader fastighetslån	-39 353	-50 398
Räntenetto SWAP	12 195	24 617
Övriga finansiella kostnader	-4 724	-4 175
	-31 882	-29 956

Not 6 Bokslutsdispositioner

	2025	2024
Skillnad mellan bokförd avskrivning och avskrivning utöver plan	-200	350
Förändring av periodiseringsfond	3 735	-
	3 535	350

Not 7 Skatt på årets resultat

	2025	2024
Skatt på årets resultat		
Aktuell skatt	6	0
Uppskjuten skatt	-10 970	-3 176
Totalt redovisad skatt	-10 964	-3 176
Redovisat resultat före skatt	18 457	6 415
<i>Skatt enligt gällande skattesats, 20,6%</i>	-3 802	-1 321
Ej avdragsgilla kostnader	-11	-6
Ej skattepliktiga intäkter	4	5
Schablonintäkt periodiseringsfond	-45	-60
Övergångsbestämmelse av p-fond	-31	0
Avyttring fast	0	5 768
Underskottsavdrag, ej nyttjat	-4 018	-3 946
Skatteeffekt, ränteavdragsbegränsningar	-3 037	-3 605
Övrigt	-24	-10
Redovisad effektiv skatt	-10 964	-3 176

Not 8 Anläggningstillgångar

	2025-12-31	2024-12-31
Balanslånepost		
Bokfört restvärde balanslånepost	-	-
Skattemässigt restvärde balanslånepost	302	528

Not 9 Materiella anläggningstillgångar

	2025-12-31	2024-12-31
Förvaltningsfastigheter		
Ingående anskaffningsvärden	2 157 176	2 107 518
Under året genomförda aktiveringar	655 769	65 419
Omklassificering	-	-
Försäljning/utrangering	-2 091	-15 761
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	2 810 854	2 157 176
Ingående avskrivningar	-730 609	-693 245
Försäljning/utrangering	1 800	9 858
Omklassificering	-	-
Årets avskrivningar	-52 090	-47 222
Omklassificering	-	-
Utgående ackumulerade avskrivningar	-780 899	-730 609
Ingående nedskrivningar	-12 300	-8 300
Årets nedskrivning	-174 000	-4 000
Utgående ackumulerade nedskrivningar	-186 300	-12 300
Ingående uppskrivningar	122 384	129 662
Försäljning/utrangering	-	-4 668
Årets uppskrivning	-	-
Årets avskrivning på uppskrivningar	-2 610	-2 610
Utgående ackumulerade uppskrivningar	119 774	122 384
Bokfört värde	1 963 429	1 536 651

Eslövs Bostads AB

Org. nr 556095-2391

Verkligt värde på förvaltningsfastigheterna

3 019 778

Bolaget har per 2025-12-31 värderat sina förvaltningsfastigheter baserat på kassaflödeskalkyler i Datscha. Kassaflödeskalkylerna innehåller framtida hyresintäkter med schabloniserade kostnader. Kalkylperiod 10 år. Antagen Hyresutveckling/inflation/kostnadsutveckling är 2%.

	2025-12-31	2024-12-31
Inventarier, verktyg och installationer		
Ingående anskaffningsvärden	31 249	31 889
Nyanskaffningar	2 849	1 321
Försäljning/Utrangering	-1 477	-1 961
Omklassificering	-	-
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	32 621	31 249
Ingående avskrivningar	-26 978	-28 041
Försäljning/Utrangering	1 380	1 961
Årets avskrivningar	-1 195	-898
Omklassificering	-	-
Utgående ackumulerade avskrivningar	-26 793	-26 978
Bokfört värde	5 828	4 271
Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar		
Ingående anskaffningsvärden	468 053	227 993
Under året nedlagda kostnader	202 604	305 479
Under året genomförda aktiveringar	-655 769	-65 419
	14 888	468 053

Not 10 Finansiella anläggningstillgångar

Aktier i dotterbolag	Säte	Antal aktier	Innehav
EBO Parkerings AB, 559529-1666	Eslöv	1 000	100%

Ingående anskaffningsvärde	-	-
Årets anskaffning	1 000	-
Utgående anskaffningsvärde	1 000	-

Andra långfristiga värdepapperinnehav

	2025-12-31	2024-12-31
Ingående anskaffningsvärde	40	40
	40	40

Andra långfristiga fordringar

	2025-12-31	2024-12-31
Ingående anskaffningsvärde	567	381
Årets förändring	-178	186
	389	567

Handwritten signatures and initials in blue ink.

Eslövs Bostads AB

Org. nr 556095-2391

Not 11 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2025-12-31	2024-12-31
Förutbetalda kostnader	4 966	3 949
Upplupna intäkter	550	500
	5 516	4 449

Not 12 Obeskattade reserver

	2025-12-31	2024-12-31
Periodiseringsfond, beskattningsår 2019	0	3 735
Periodiseringsfond, beskattningsår 2020	4 700	4 700
Periodiseringsfond, beskattningsår 2023	2 700	2 700
Avskrivning utöver plan	3 200	3 000
	10 600	14 135

Not 13 Uppskjuten skatteskuld

Avseende		
Skillnaden mellan bokfört och skattemässigt värde på fastigheterna	54 595	78 653
Avsättningar	-618	-35 638
Outnyttjade underskottsavdrag	0	-8
	53 977	43 007

Bolagets ackumulerade underskottsavdrag uppgår till 38 683 tkr (fg. år 19 179 tkr).
Då osäkerhet föreligger när dessa kan nyttjas har uppskjuten skatt ej bokförts.

Not 14 Avsättningar

	2025-12-31	2024-12-31
Reservering Örnen 4	-	170 000
Reservering Färgaren 19	3 000	3 000
	3 000	173 000

Not 15 Långfristiga skulder

Nedan anges del av långfristiga skulder som förfaller senare än 1 år.

	2025-12-31	2024-12-31
Skulder till kreditinstitut 2-5 år	1 190 000	965 000
Skulder till kreditinstitut > 5 år	50 000	-
	1 240 000	965 000

Not 16 Skuld Eslövs Kommun

	2025-12-31	2024-12-31
Beviljad internlimit på koncernkonto	40 000	40 000
Kvar att utnyttja	40 000	40 000

es km m
MVA.B. 15 km

Not 17 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2025-12-31	2024-12-31
Upplupna räntekostnader	1 700	2 450
Förutbetalda intäkter	28 880	23 788
Semester- och löneskuld, inkl soc.avg	2 875	2 575
Övriga upplupna kostnader	13 548	7 781
	47 003	36 594

Valt att nettoredovisa intäkter/kostnader på swappar

Not 18 Eventualförpliktelser

	2025-12-31	2024-12-31
Eventualförpliktelse Fastigo	370	374
	370	374

Not 19 Upplysningar om finansiella instrument

Bolaget använder räntederivat för att minska osäkerheten i framtida räntekostnader och därmed få en jämnare kostnadsfördelning över åren. Bolagets finanspolicy anger att räntederivat inte får användas i spekulativt syfte samt att andelen räntederivat inte får överstiga utestående låneskuld. I huvudsak sker all upplåning till rörlig stiborränta med olika kapitalförfall för att minska finansieringsriskerna. En viss andel av skuldportföljens rörliga ränta säkras med hjälp av räntederivat där bolaget byter den rörliga räntan mot en fast ränta i en ränteswap där räntekostnaden begränsas till en på förhand bestämd nivå. Per årsskiftet finns det 7 (9, 2024-12-31) säkringsrelationer av denna typ, s k kassaflödessäkringar. Säkringsrelationerna är beskrivna i en särskild säkringsdokumentation och effektiviteten är testad i en säkringsmodell som analyserar de kritiska villkoren för respektive säkringsrelation. Per 2025-12-31 föreligger säkringar i form av ränteswappar till ett nominellt värde av 665 000 tkr. Säkringarna har förfall under perioden 2026-11-27 till 2033-12-27 och marknadsvärdet uppgår till 37 899 tkr (50 299 tkr, 2024-12-31).

Den totala räntekostnaden för skuldförvaltningen uppgick till 31 881 tkr (29 941 tkr, 2024), varav räntekostnaden för genomförda säkringar utgjorde -12 196 tkr (-24 617 tkr, 2024), förtidslösen av säkringar 0 tkr (0 tkr, 2024) och borgensavgift Eslövs kommun på 4 724 tkr (4 160 tkr, 2024)

Den totala snitträntan per årsskiftet uppgick till 1,73% (1,75%), 2,18% (2,82%) om räntederivaten exkluderas. Räntederivaten har förlängt den genomsnittliga räntebindningen från 0,54 år till 2,23 år.

Eslövs Bostads AB

Org. nr 556095-2391

Not 20 Resultatdisposition

(Belopp i kr)

Förslag till disposition av bolagets vinst

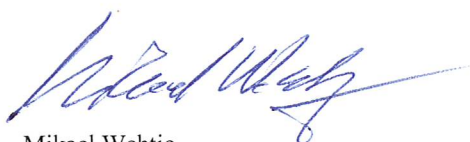
Till bolagsstämmans förfogande står:

balanserad vinst	104 709 902
årets resultat	7 492 385
	<hr/>
	112 202 287

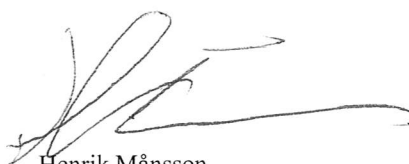
Styrelsen föreslår att:

i ny räkning överföres	112 202 287
	<hr/>
	112 202 287

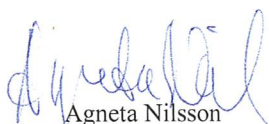
Årsredovisningen beslutades 2026-02-20



Mikael Wehtje
Ordförande
2026-02-20



Henrik Månsson
Vice ordförande
2026-02-20



Agneta Nilsson
2026-02-20



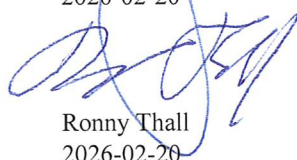
Ted Bondesson
2026-02-20



Ingrid Lennerwald
2026-02-20



Anders Borgqvist
2026-02-20



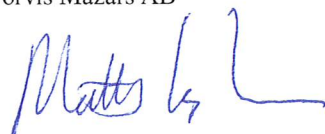
Ronny Thall
2026-02-20



Kristina Forslund
Verkställande direktör
2026-02-20

Vår revisionsberättelse har avgivits den 9 Mars 2026.

Forvis Mazars AB



Mattias Kristensson
Auktoriserad revisor

REVISIONSBERÄTTELSE

Till bolagsstämman i Eslövs Bostads AB

Org. nr 556095-2391

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Eslövs Bostads AB för år 2025.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av Eslövs Bostads AB:s finansiella ställning per den 2025-12-31 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att bolagsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionsssed i Sverige. Vårt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till företaget enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Styrelsens och verkställande direktörens ansvar

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

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen och verkställande direktören för bedömningen av bolagets förmåga att fortsätta verksamheten. De 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 och verkställande direktören avser att likvidera bolaget, upphöra med verksamheten eller inte har något realistiskt alternativ till att göra något av detta.

Revisorns ansvar

Våra 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 på 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 vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer vi riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för våra 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 vi oss en förståelse av den del av bolagets interna kontroll som har betydelse för vår revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala oss om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar vi lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens och verkställande direktörens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar vi en slutsats om lämpligheten i att styrelsen och verkställande direktören använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Vi 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 bolagets förmåga att fortsätta verksamheten. Om vi drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste vi i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Våra slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att ett bolag inte längre kan fortsätta verksamheten.
- utvärderar vi 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.

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

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens och verkställande direktörens förvaltning för Eslövs Bostads AB för år 2025 samt av förslaget till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust.

Vi tillstyrker att bolagsstämman disponerar vinsten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter och verkställande direktören 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 företaget enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Styrelsens och verkställande direktörens ansvar

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

Styrelsen ansvarar för bolagets organisation och förvaltningen av bolagets angelägenheter. Detta innefattar bland annat att fortlöpande bedöma bolagets ekonomiska situation och att tillse att bolagets organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och bolagets ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett betryggande sätt. Den verkställande direktören ska sköta den löpande förvaltningen enligt styrelsens riktlinjer och anvisningar och bland annat vidta de åtgärder som är nödvändiga för att bolagets bokföring ska fullgöras i överensstämmelse med lag och för att medelsförvaltningen ska skötas 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 eller verkställande direktören i något väsentligt avseende:

- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot bolaget, eller
- på något annat sätt handlat i strid med aktiebolagslagen, årsredovisningslagen eller bolagsordningen.

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

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 bolaget, eller att ett förslag till dispositioner av bolagets vinst eller förlust inte är förenligt med aktiebolagslagen.

Som en del av en revision enligt god revisionssed i Sverige använder vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av bolagets vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på vår 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 bolagets 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 bolagets vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med aktiebolagslagen.

Malmö den 9 mars 2026

Forvis Mazars AB



Mattias Kristensson
Auktoriserad revisor