



# Årsredovisning 2025

HSB Brf Nyttan 21 i Eskilstuna



# Förvaltningsberättelse

## Verksamheten

Styrelsen för HSB Brf Nyttan 21 i Eskilstuna med säte i Eskilstuna org.nr. 769613-2807 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2025-01-01 - 2025-12-31.

## 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 2005. Föreningens stadgar registrerades senast 2018-03-28.

## Föreningen äger och förvaltar

Föreningen äger och förvaltar byggnaderna på fastigheterna i Eskilstuna kommun:

Fastighet	Förvärvsdatum	Nybyggnadsår byggnad
Nyttan 21	2005-10-24	1992
<b>Totalt 1 objekt</b>		

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

Antal	Benämning	Total yta m <sup>2</sup>
21	p-platser	0
29	lägenheter (upplåtna med bostadsrätt)	1 759
1	lokaler (hyresrätt)	50
<b>Totalt 51 objekt</b>		<b>1 809</b>

Föreningens lägenheter fördelas på: 10 st 1 rok, 9 st 2 rok, 9 st 3 rok, 1 st 4 rok.

## Styrelsens sammansättning

Namn	Roll
Inger Carlsson	Ordförande
Branislav Sekaric	Ledamot
Vanna Vojcuh	HSB Ledamot
Amir Ghandchi	Ledamot
Elham Masumeh Jabari	Ledamot
Sebastian Verter	Ledamot
Molly Liberg	Suppleant

Styrelsen har under året hållit 8 protokollförda styrelsemöten.

Revisorer har varit: Fredrik Strömqvist vald av föreningen, samt en av HSB Riksförbund utsedd revisor hos Kungsbron Borevision AB.

Ingen valberedning valdes på föreningsstämman.

### **Föreningsstämma**

Ordinarie föreningsstämma hölls 2025-05-07. På stämman deltog 11 medlemmar varav 9 röstberättigade medlemmar.

### **Väsentliga händelser under räkenskapsåret**

Årsavgiften har under året varit oförändrad.

En förändring av årsavgiften med +6,8% per 2026-01-01 är registrerad.

Föreningen har en underhållsplan, vilken är upprättad 2013 och löper i 15år, som redovisar fastighetens underhållsbehov.

Styrelsen har beslutat och genomfört reservation till föreningens underhållsfond i enlighet med underhållsplanen.

Senaste stadgeenliga fastighetsbesiktning utförs löpande under året.

Under 2025 har inga större reparations- eller underhållsåtgärder utförts.

Styrelsen ansvarar att köpa in förbrukningsmaterial till tvättstugor.

Föreningen har haft städdagar under året där medlemmarna har rensat och utfört mindre reparationer i fastigheten som tex cykelförrådet har nätats in för att fåglarna inte kommer in och bygger bo.

Sedan föreningen startade har följande större åtgärder genomförts:

Årtal	Åtgärd
2014	Målning lägenhetsdörrar
2014	Reparation hyreslägenhet
2016	Tvättmaskin, torktumlare, torkskåp
2016	Renovering av hiss
2020	Målning av portar
2020	Tätning av fasad
2021	Renovering av hiss, port B
2022	Markarbeten parkering 5 B
2023	Byte av belysning i 5 A samt yttrebelysning

### Förvaltning

Föreningen har avtal med nedanstående företag

Leverantör	Avtalsstyp
HSB Södermanland	Ekonomisk förvaltning
HSB Södermanland	Fastighetsskötsel, lokalvård, teknisk förvaltning
Telenor	Stadsnät (Bredband, TV, Telefoni)
Certego	Administrationsavtal nycklar
Motum Mitt AB	Service på hissar
Ditt Brandskydd	Serviceavtal av rökluckor och brandsläckre

## Medlemsinformation

Under året har 5 bostadsrätter överlåtits och 0 upplåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 41 och under året har det tillkommit 7 och avgått 6 medlemmar.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 42.

## Flerårsöversikt

	2025	2024	2023	2022	2021
Sparande, kr/kvm	59	111	89	4	249
Skuldsättning, kr/kvm	6 969	7 062	7 145	7 233	7 325
Skuldsättning bostadsrättsyta, kr/kvm	7 168	7 263	7 348	7 438	7 533
Räntekänslighet, %	8	8	9	10	10
Energikostnad, kr/kvm	210	190	177	160	166
Årsavgifter, kr/kvm	900	909	898	823	823
Årsavgifter/totala intäkter, %	94	94	96	96	94
Totala intäkter, kr/kvm	936	940	913	831	850
Nettoomsättning, tkr	1 692	1 701	1 641	1 503	1 537
Resultat efter finansiella poster, tkr	-116	-22	-224	-214	-285
Soliditet, %	42	42	42	42	42

Förklaring till nyckeltalen presenteras i not 1.

## Upplysningar vid förlust

Årets negativa resultat beror främst på avskrivningar samt ökade räntor och övriga driftskostnader.

Föreningens kassaflöde från den löpande verksamheten är positivt med 95 527 kr. Föreningens sparande till det framtida underhållet uppgår till 59 kr/m<sup>2</sup>.

För att möta föreningens framtida ekonomiska åtaganden (tex amorteringar och återinvesteringar) samt höja sparandet har styrelsen beslutat om avgiftshöjningar. Ytterligare förändring av årsavgiften/lån är främst beroende av framtida räntenivåer.

## Förändringar i eget kapital

	Belopp vid årets ingång	Disposition av föregående års resultat enligt stämans beslut	Förändring under året*	Belopp vid årets utgång
<b>Bundet eget kapital</b>				
Inbetalade insatser, kr	10 187 500	0	0	10 187 500
Underhållsfond, kr	167 188	0	114 000	281 188
<b>S:a bundet eget kapital, kr</b>	<b>10 354 688</b>	<b>0</b>	<b>114 000</b>	<b>10 468 688</b>
<b>Fritt eget kapital</b>				
Balanserat resultat, kr	-749 613	-21 768	-114 000	-885 381
Årets resultat, kr	-21 768	21 768	-115 797	-115 797
<b>S:a ansamlad vinst/förlust, kr</b>	<b>-771 381</b>	<b>0</b>	<b>-229 797</b>	<b>-1 001 178</b>
<b>S:a eget kapital, kr</b>	<b>9 583 307</b>	<b>0</b>	<b>-115 797</b>	<b>9 467 510</b>

\* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 114 000 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	-771 381
Årets resultat, kr	-115 797
Reservation till underhållsfond, kr	-114 000
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	0
<b>Summa till föreningsstämmans förfogande, kr</b>	<b>-1 001 178</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>-1 001 178</b>

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

# Resultaträkning

		2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
<b>Rörelseintäkter</b>			
Nettoomsättning	Not 2	1 691 955	1 700 521
Övriga rörelseintäkter	Not 3	450	0
<b>Summa Rörelseintäkter</b>		<b>1 692 405</b>	<b>1 700 521</b>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Driftskostnader	Not 4	-994 411	-982 068
Övriga externa kostnader	Not 5	-58 920	-38 821
Personalkostnader	Not 6	-43 730	-37 305
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		-221 789	-221 789
<b>Summa Rörelsekostnader</b>		<b>-1 318 850</b>	<b>-1 279 982</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>373 555</b>	<b>420 539</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		1 428	2 286
Räntekostnader och liknande resultatposter		-490 780	-444 593
<b>Summa Finansiella poster</b>		<b>-489 352</b>	<b>-442 307</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>-115 797</b>	<b>-21 768</b>
<b>Resultat före skatt</b>		<b>-115 797</b>	<b>-21 768</b>
<b>Årets resultat</b>		<b>-115 797</b>	<b>-21 768</b>

# Balansräkning

2025-12-31 2024-12-31

## Tillgångar

### Anläggningstillgångar

#### Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och mark	Not 7	21 344 552	21 566 341
<i>Summa Materiella anläggningstillgångar</i>		<b>21 344 552</b>	<b>21 566 341</b>
<b>Summa Anläggningstillgångar</b>		<b>21 344 552</b>	<b>21 566 341</b>

### Omsättningstillgångar

#### Kortfristiga fordringar

Kundfordringar		490	0
Aktuell skattefordran		49 167	51 893
Övriga kortfristiga fordringar	Not 8	956 424	1 065 081
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 9	63 824	72 118
<i>Summa Kortfristiga fordringar</i>		<b>1 069 904</b>	<b>1 189 092</b>
<b>Summa Omsättningstillgångar</b>		<b>1 069 904</b>	<b>1 189 092</b>

<b>Summa Tillgångar</b>		<b>22 414 457</b>	<b>22 755 433</b>
-------------------------	--	-------------------	-------------------

# Balansräkning

2025-12-31 2024-12-31

## Eget kapital och skulder

### Eget kapital

#### Bundet eget kapital

Medlemsinsatser	10 187 500	10 187 500
Fond för yttre underhåll	281 188	167 188
<b>Summa Bundet eget kapital</b>	<b>10 468 688</b>	<b>10 354 688</b>

#### Ansamlad förlust

Balanserat resultat	-885 381	-749 613
Årets resultat	-115 797	-21 768
<b>Summa Ansamlad förlust</b>	<b>-1 001 178</b>	<b>-771 381</b>

### Summa Eget kapital

**9 467 510** **9 583 307**

### Skulder

#### Långfristiga skulder

Övriga långfristiga skulder till kreditinstitut	Not 10	3 996 808	9 536 472
<b>Summa Långfristiga skulder</b>		<b>3 996 808</b>	<b>9 536 472</b>

#### Kortfristiga skulder

Övriga kortfristiga skulder till kreditinstitut	Not 11	8 610 996	3 238 300
Leverantörsskulder		76 968	82 719
Övriga kortfristiga skulder		4 842	0
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 12	257 333	314 635
<b>Summa Kortfristiga skulder</b>		<b>8 950 139</b>	<b>3 635 654</b>

### Summa Skulder

**12 946 947** **13 172 126**

### Summa Eget kapital och skulder

**22 414 457** **22 755 433**

# Kassaflödesanalys

	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>		
Rörelseresultat	373 555	420 539
<i>Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet</i>		
Avskrivningar	221 789	221 789
<i>Summa Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet</i>	<b>221 789</b>	<b>221 789</b>
Erhållen ränta	1 428	2 286
Erlagd ränta	-501 245	-435 291
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital</b>	<b>95 527</b>	<b>209 322</b>
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning (-) /minskning (+) av rörelsefordringar	9 102	-7 835
Ökning (+) /minskning (-) av rörelseskulder	-47 746	-45 486
<i>Summa Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>	<b>-38 644</b>	<b>-53 321</b>
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>	<b>56 883</b>	<b>156 001</b>
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>		
Ökning (+) /minskning (-) av skuld till kreditinstitut	-166 968	-150 456
<b>Summa Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>	<b>-166 968</b>	<b>-150 456</b>
<b>Årets kassaflöde</b>	<b>-110 085</b>	<b>5 545</b>
<b>Likvida medel vid årets början</b>	<b>988 336</b>	<b>982 790</b>
<b>Likvida medel vid årets slut</b>	<b>878 251</b>	<b>988 336</b>

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

Årsredovisningen har upprättats med tillämpning av årsredovisningslagen (1995:1554) och Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2016:10 Årsredovisning i mindre företag (K2) samt Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2023:1 om kompletterande upplysningar i bostadsrättsföreningars årsredovisningar.

**Redovisningsvaluta**

Belopp anges i svenska kronor om inget annat anges.

**Intäktsredovisning**

Inkomster redovisas till verkligt värde av vad föreningen fått eller beräknas få. Det innebär att föreningen redovisar inkomster till nominellt belopp (fakturabelopp).

**Tillämpade avskrivningsperioder**

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

**Fond för yttre underhåll**

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

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

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

**Beskattning**

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

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

Föreningens taxerade underskott uppgick vid årets slut till	15 174 kr
Förändring jämfört med föregående år	0 tkr

**Kassaflödesanalys**

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

**Definitioner nyckeltal**

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

Sparande: Årets resultat med återläggning av avskrivningar, kostnader för planerat underhåll, eventuella

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

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

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

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

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

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

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

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

Nettoomsättning i tkr: Föreningens nettoomsättning under räkenskapsåret.

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

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

<b>Not 2</b>	<b>Nettoomsättning</b>	<b>2025-01-01</b>	<b>2024-01-01</b>
		<b>2025-12-31</b>	<b>2024-12-31</b>
	<i>Bruttoomsättning</i>		
	Årsavgifter bostäder andelstalsfördelad	1 525 224	1 525 224
	Årsavgifter bostäder informationsöverföring	57 420	74 211
	Hyror garage och parkeringsplatser	92 850	92 400
	Övriga primära intäkter	21 211	14 086
	<i>Summa Bruttoomsättning</i>	<b>1 696 705</b>	<b>1 705 921</b>
	Hysesbortfall	-4 750	-5 400
	<i>Summa</i>	<b>-4 750</b>	<b>-5 400</b>
	<i>Summa Nettoomsättning</i>	<b>1 691 955</b>	<b>1 700 521</b>
		<b>2025-01-01</b>	<b>2024-01-01</b>
<b>Not 3</b>	<b>Övriga rörelseintäkter</b>	<b>2025-12-31</b>	<b>2024-12-31</b>
	<i>Övriga rörelseintäkter</i>		
	Övriga sekundära intäkter	450	0
	<i>Summa Övriga rörelseintäkter</i>	<b>450</b>	<b>0</b>

Not 4	Driftskostnader	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
	<i>Driftskostnader</i>		
	Fastighetsskötsel, lokalvård och samfälligheter	-206 453	-177 631
	Snö och halk-bekämpning	-39 724	-81 313
	Reparationer	-74 914	-84 612
	El	-59 645	-57 577
	Uppvärmning	-221 026	-195 410
	Vatten	-98 675	-91 305
	Sophämtning	-46 868	-51 009
	Fastighetsförsäkring	-58 156	-49 554
	Kabel-TV och bredband	-59 400	-71 054
	Fastighetsskatt och fastighetsavgift	-53 046	-50 361
	Förvaltningsavtalskostnader	-76 505	-72 242
	<i>Summa Driftskostnader</i>	<b>-994 411</b>	<b>-982 068</b>
Not 5	Övriga externa kostnader	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
	<i>Övriga externa kostnader</i>		
	Förbrukningsinventarier och varuinköp	-1 098	0
	Administrationskostnader	-12 742	-4 942
	Extern revision	-17 000	-17 500
	Konsultkostnader	-14 969	-2 550
	Medlemsavgifter	-11 250	-11 250
	Föreningsverksamhet	-1 061	-1 779
	Övriga förvaltningskostnader	-800	-800
	<i>Summa Övriga externa kostnader</i>	<b>-58 920</b>	<b>-38 821</b>
Not 6	Personalkostnader	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
	<i>Personalkostnader</i>		
	Arvode styrelse	-30 000	-30 000
	Revisionsarvode	-1 500	0
	Övriga arvoden	-1 500	0
	Sociala avgifter	-10 730	-7 305
	<i>Summa Personalkostnader</i>	<b>-43 730</b>	<b>-37 305</b>

Not 7	Byggnader och mark	2025-12-31	2024-12-31
	<i>Akkumulerade anskaffningsvärden</i>		
	Ingående anskaffningsvärde byggnader	22 844 226	22 844 226
	Ingående anskaffningsvärde mark	2 268 700	2 268 700
	<b>Summa Akkumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>25 112 926</b>	<b>25 112 926</b>
	<i>Akkumulerade avskrivningar</i>		
	Ingående avskrivningar	-3 546 585	-3 324 796
	Årets avskrivningar	-221 789	-221 789
	<b>Summa Akkumulerade avskrivningar</b>	<b>-3 768 374</b>	<b>-3 546 585</b>
	<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>21 344 552</b>	<b>21 566 341</b>
	<i>Taxeringsvärde</i>	<i>2025-12-31</i>	<i>2024-12-31</i>
	Taxeringsvärde byggnad - bostäder	20 800 000	19 200 000
	Taxeringsvärde byggnad - lokaler	122 000	245 000
	Taxeringsvärde mark - bostäder	6 600 000	7 200 000
	Taxeringsvärde mark - lokaler	60 000	60 000
	<b>Summa</b>	<b>27 582 000</b>	<b>26 705 000</b>
	<i>Ställda säkerheter</i>	<i>2025-12-31</i>	<i>2024-12-31</i>
	Fastighetsinteckning	18 266 000	18 266 000
	Varav i eget förvar	0	0
	<b>Ställda säkerheter</b>	<b>18 266 000</b>	<b>18 266 000</b>
Not 8	Övriga kortfristiga fordringar	2025-12-31	2024-12-31
	<i>Övriga fordringar</i>		
	Avräkningskonto HSB	878 251	988 336
	Övriga fordringar	78 173	76 745
	<b>Summa Övriga fordringar</b>	<b>956 424</b>	<b>1 065 081</b>
Not 9	Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	2025-12-31	2024-12-31
	<i>Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</i>		
	Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	63 824	72 118
	<b>Summa Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</b>	<b>63 824</b>	<b>72 118</b>

**Not 10 Övriga långfristiga skulder till kreditinstitut 2025-12-31**

<i>Låneinstitut</i>	<i>Räntesats</i>	<i>Konv.datum</i>	<i>Belopp</i>	<i>Nästa års amortering</i>
Svenska Handelsbanken AB Stadshypotek	3,1%	2027-01-30	3 071 332	33 024
Svenska Handelsbanken AB Stadshypotek	4,03%	2026-04-30	5 545 972	58 688
Svenska Handelsbanken AB Stadshypotek	4,56%	2026-03-01	3 005 000	40 000
Svenska Handelsbanken AB Stadshypotek	3,7%	2027-06-30	985 500	27 000
			<b>12 607 804</b>	<b>158 712</b>

Långfristig del	3 996 808
Nästa års amortering av långfristig skuld	60 024
Lån som ska konverteras inom ett år	8 550 972
Kortfristig del	8 610 996
Nästa års amorteringar av lång- och kortfristig skuld	158 712
Amorteringar inom 2-5 år beräknas uppgå till	634 848
Skulder med bindningstid på över 5 år uppgår om 5 år till	0
Genomsnittsräntan vid årets utgång	3,90%
Finns swap-avtal	Nej

**Not 11 Övriga kortfristiga skulder till kreditinstitut 2025-12-31**

<i>Låneinstitut</i>	<i>Räntesats</i>	<i>Konv.datum</i>	<i>Belopp</i>	<i>Nästa års amortering</i>
Svenska Handelsbanken AB Stadshypotek	3,1%	2027-01-30	3 071 332	33 024
Svenska Handelsbanken AB Stadshypotek	4,03%	2026-04-30	5 545 972	58 688
Svenska Handelsbanken AB Stadshypotek	4,56%	2026-03-01	3 005 000	40 000
Svenska Handelsbanken AB Stadshypotek	3,7%	2027-06-30	985 500	27 000
			<b>12 607 804</b>	<b>158 712</b>

Nästa års amortering av långfristig skuld	60 024
Lån som ska konverteras inom ett år	8 550 972
Kortfristig del	8 610 996

Not 12	Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	2025-12-31	2024-12-31
	<i>Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</i>		
	Förutbetalda hyror och avgifter	120 949	129 048
	Upplupna räntekostnader	51 334	61 799
	Övriga upplupna kostnader	85 050	123 788
	<i>Summa Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</i>	<b>257 333</b>	<b>314 635</b>

Årsredovisningens innehåll har fastställts av styrelsen 2026-01-27

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 Bostadsrättsförening Nyttan 21 i Eskilstuna, org.nr. 769613-2807

## Rapport om årsredovisningen

### Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf Nyttan 21 i Eskilstuna 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 revisionsssed 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 från Kungsbron Borevision AB 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 beslut har fattats om att avveckla verksamheten.

### Revisorn utsedd av HSB Riksförbunds ansvar

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing för mindre komplexa företag (ISA för LCE) och god revisionsssed 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 för LCE och god revisionsssed 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 för LCE använder jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

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

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

## Den föreningsvalda revisorns ansvar

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

## Rapport om andra krav enligt lagar, andra författningar samt stadgar

### Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för HSB Bostadsrättsförening Nyttan 21 i Eskilstuna 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 revisionsssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Revisor 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 ersättningskyldighet 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 revisionsssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningskyldighet 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 revisionsssed 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 överträdelse 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.

Eskilstuna

Digitalt signerad av

Ola Trané  
Kungsbron Borevision AB  
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Fredrik Strömqvist  
Av föreningen vald revisor

## Årsredovisning 2025

Årsredovisning för 2025 avseende HSB Brf Nyttan 21 i Eskilstuna signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

**Inger Carlsson**

Ordförande

E-signerade med BankID: 2026-01-27 kl. 16:31:01



**Branislav Sekaric**

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-01-27 kl. 16:13:32



**Elham Masumeh Jabari**

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-02-01 kl. 16:00:16



**Amir Ghandchi**

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-01-27 kl. 14:34:53



**Sebastian Verter**

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-02-03 kl. 11:21:02



**Vanna Vojcuh**

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-01-27 kl. 14:17:36



**Fredrik Strömqvist**

Revisor

E-signerade med BankID: 2026-02-05 kl. 16:11:00



**Ola Trané**

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2026-02-06 kl. 07:39:15



## Revisionsberättelse 2025

Revisionsberättelsen för 2025 avseende HSB Brf Nyttan 21 i Eskilstuna signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

**Fredrik Strömqvist**

Revisor

E-signerade med BankID: 2026-02-05 kl. 16:12:34



**Ola Trané**

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2026-02-06 kl. 07:40:45

