



Årsredovisning 2025

HSB Brf Odlaren 1 i Eskilstuna

MEDLEM I HSB



HSB – där möjligheterna bor

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Styrelsen för HSB Brf Odlaren 1 i Eskilstuna med säte i Eskilstuna org.nr. 716424-0256 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2025-01-01 - 2025-12-31.

Allmänt om verksamheten

Föreningen är ett privat bostadsföretag (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 1990. Föreningens stadgar registrerades senast 2024-01-09.

Föreningen äger och förvaltar

Föreningen äger och förvaltar byggnaden på fastigheten i Eskilstuna kommun:

Fastighet	Förvärvsdatum	Nybyggnadsår byggnad
Eskilstuna Yllesockan 1	2019-10-31	2021
Totalt 1 objekt		

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i LF Sörmland Sverige. I försäkringen ingår styrelseansvar. Hemförsäkring tecknas och bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna, kollektivt bostadsrättstillägg ingår i föreningens fastighetsförsäkring. Nuvarande försäkringsavtal gäller t.o.m. 2026-12-31.

Antal	Benämning	Total yta m ²
21	garageplatser	315
36	p-platser	0
59	lägenheter (upplåtna med bostadsrätt)	4 154
Totalt 116 objekt		4 469

Föreningens lägenheter fördelas på:

23 st 2 rok
28 st 3 rok
8 st 4 rok

Styrelsens sammansättning

Namn	Roll
Göran Rehn	Ordförande
Rose-Marie Svensson	Ledamot
Benny Hansson	Ledamot
Camilla Andersson	Ledamot
Jenny Ivarsson	Ledamot

I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är: Göran Rehn som ordförande, Rose-Marie Svensson och Camilla Andersson.

Styrelsen har under året hållit 11 protokollförda styrelsemöten.

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

Valberedning har varit: Anita Sjöström, Ann-Christine Brandner och Lena Högberg, valda vid föreningsstämman.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2025-04-24. På stämman deltog 17 röstberättigade medlemmar.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Årsavgiften förändrades fr.o.m. 2025-01-01 med +3,7%.

En förändring av årsavgiften med +2,5% per 2026-01-01 är registrerad.

Föreningen har en aktuell underhålls plan som redovisar fastighetens underhållsbehov.
Reservationer har genomförts till föreningens underhållsfond i enligt med gällande stadgar.
Senaste fastighetsbesiktning genomfördes i juni 2025.

På årsstämman har en ny styrelse valts för föreningen.

Under året har en krishanteringsplan arbetats fram av styrelsen.
En Policy för laddning av mindre elfordon har tagits fram.
En pärm för systematiskt brandskyddsarbete (SBA) har upprättats.

Övrig föreningsinformation

Hjärtstartare finns installerade i båda trapphusen. Dessa är anslutna till hjärtstartarregistret.

En samarbetskommitté är aktiv och består av Peter Holm, Michael Pettersson, Tony Sjöström, Nicklas Jansson samt Meysam Karami. Syftet med samarbetskommittén är att verka för ökad trivsel i föreningen.
Ett nyhetsblad skickas ut till alla i föreningen löpande under året.

Sedan föreningen startade har följande större åtgärder genomförts:

Årtal	Åtgärd
2022	Tillägg av fler laddstolpar



Förvaltning

Föreningen har avtal med nedanstående företag

Leverantör	Avtalstyp
HSB Södermanland	Ekonomisk- och teknisk förvaltning
HSB Södermanland	Fastighetsskötsel och lokalvård
Eskilstuna Energi & Miljö	Elavtal, nät, fjärrvärme, vatten och sophämtning
Nordic green energy	Elhandelsavtal
Telenor Sverige AB	Bredband, tv och IP telefoni
LF Sörmland	Fastighetsförsäkring

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

Eftersom det är en nystartad förening planeras inga åtgärder de närmaste åren.

Medlemsinformation

Under året har 10 bostadsrätter överlåtits och 0 upplåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 95 och under året har det tillkommit 13 och avgått 15 medlemmar.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 93.

Flerårsöversikt

	2025	2024	2023	2022	*2021
Sparande, kr/kvm	322	254	253	223	12
Skuldsättning, kr/kvm	9 764	9 934	10 871	11 054	11 237
Skuldsättning bostadsrättsyta, kr/kvm	10 505	10 688	10 871	11 054	11 237
Räntekänslighet, %	13	13	15	17	55
Energikostnad, kr/kvm	193	174	192	238	74
Årsavgifter, kr/kvm	940	894	806	726	683
Årsavgifter/totala intäkter, %	90	91	85	89	89
Totala intäkter, kr/kvm	975	910	950	815	244
Nettoomsättning, tkr	4 271	4 067	3 715	3 385	1 015
Resultat efter finansiella poster, tkr	-516	-834	-893	-1 009	-592
Soliditet, %	73	73	73	73	73

*För år 2021 - 2023 har nyckeltalen räknats fram utan garagens kvm yta. Enligt regel verket BFNAR 2023:1 skall kvadratmeter även för garage medräknas, fr o m 2024 är därmed kvm för garage medräknade.

Förklaring av nyckeltal, se Not 1.

Uppllysningar vid förlust

Årets negativa resultat beror främst på höga avskrivningar.

Föreningens kassaflöde från den löpande verksamheten är positivt med 1 462 699 kr. Föreningens sparande till det framtida underhållet uppgår till 322 kr/kvm.

För att möta föreningens framtida ekonomiska åtaganden (tex amorteringar och återinvesteringar) samt höja sparandet har styrelsen beslutat om avgiftshöjning med 2,5% från 2026-01-01. Ytterligare förändring av årsavgiften/lån är främst beroende av framtida räntenivåer.

Styrelsen anser därmed att årets förlust inte påverkar föreningens möjlighet att finansiera sina framtida ekonomiska åtaganden.

Förändringar i eget kapital

	Belopp vid årets ingång	Disposition av föregående års resultat enligt stämans beslut	Förändring under året*	Belopp vid årets utgång
Bundet eget kapital				
Inbetalade insatser, kr	99 780 000	0	0	99 780 000
Upplåtelseavgifter, kr	26 825 000	0	0	26 825 000
Underhållsfond, kr	642 881	0	187 750	830 631
S:a bundet eget kapital, kr	127 247 881	0	187 750	127 435 631
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat, kr	-3 153 276	-833 825	-187 750	-4 174 851
Årets resultat, kr	-833 825	833 825	-516 245	-516 245
S:a ansamlad vinst/förlust, kr	-3 987 101	0	-703 995	-4 691 096
S:a eget kapital, kr	123 260 780	0	-516 245	122 744 535

* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 214 000 kr samt ianspråktagande skett med 26 250 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	-3 987 101
Årets resultat, kr	-516 245
Reservation till underhållsfond, kr	-214 000
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	26 250
Summa till föreningsstämmans förfogande, kr	-4 691 096

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Styrelsens förslag gällande extra reservation till underhållsfond, kr	-0
Balanseras i ny räkning, kr	-4 691 096

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

Resultaträkning		2025-01-01	2024-01-01
		2025-12-31	2024-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	Not 2	4 271 372	4 066 777
Övriga rörelseintäkter		85 651	1 850
Summa Rörelseintäkter		4 357 023	4 068 627
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 3	-1 753 495	-1 836 573
Övriga externa kostnader	Not 4	-83 776	-55 543
Personalkostnader	Not 5	-119 510	-101 614
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		-1 929 243	-1 929 243
Summa Rörelsekostnader		-3 886 025	-3 922 974
Rörelseresultat		470 998	145 653
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		9 511	12 343
Räntekostnader och liknande resultatposter		-996 755	-991 821
Summa Finansiella poster		-987 243	-979 478
Resultat efter finansiella poster		-516 245	-833 825
Resultat före skatt		-516 245	-833 825
Årets resultat		-516 245	-833 825



Balansräkning

2025-12-312024-12-31

Tillgångar

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 6	164 987 946	166 917 189
Summa Materiella anläggningstillgångar		164 987 946	166 917 189
Summa Anläggningstillgångar		164 987 946	166 917 189

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar			
Kundfordringar		-5 090	0
Övriga kortfristiga fordringar	Not 7	1 532 306	1 030 592
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		140 702	140 244
Summa Kortfristiga fordringar		1 667 918	1 170 836
Kortfristiga placeringar			
Övriga kortfristiga placeringar		600 000	400 000
Summa Kortfristiga placeringar		600 000	400 000
Kassa och bank			
Kassa och bank		13	13
Summa Kassa och bank		13	13
Summa Omsättningstillgångar		2 267 931	1 570 849
Summa Tillgångar		167 255 877	168 488 038



Balansräkning

2025-12-31

2024-12-31

Eget kapital och skulder

Eget kapital

Bundet eget kapital

Medlemsinsatser	126 605 000	126 605 000
Fond för yttre underhåll	830 631	642 881
Summa Bundet eget kapital	127 435 631	127 247 881

Ansamlad förlust

Balanserat resultat	-4 174 851	-3 153 276
Årets resultat	-516 245	-833 825
Summa Ansamlad förlust	-4 691 096	-3 987 101

Summa Eget kapital	122 744 535	123 260 780
--------------------	-------------	-------------

Skulder

Långfristiga skulder

Övriga långfristiga skulder till kreditinstitut	Not 8	14 291 680	14 038 016
Summa Långfristiga skulder		14 291 680	14 038 016

Kortfristiga skulder

Övriga kortfristiga skulder till kreditinstitut	Not 9	29 344 352	30 359 008
Leverantörsskulder		128 950	111 753
Skatteskulder		7 410	0
Övriga kortfristiga skulder		400	0
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 10	738 549	718 480
Summa Kortfristiga skulder		30 219 661	31 189 241

Summa Skulder		44 511 341	45 227 257
---------------	--	------------	------------

Summa Eget kapital och skulder		167 255 877	168 488 038
--------------------------------	--	-------------	-------------



Kassaflödesanalys

2025-01-01
2025-12-31

2024-01-01
2024-12-31

Kassaflöde från den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	470 998	145 653
<i>Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet</i>		
Avskrivningar	1 929 243	1 929 243
<i>Summa Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet</i>	1 929 243	1 929 243
Erhållen ränta	9 511	12 343
Erlagd ränta	-1 029 402	-985 245
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	1 380 351	1 101 994
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning (-) /minskning (+) av rörelsefordringar	4 625	6 014
Ökning (+) /minskning (-) av rörelseskulder	77 723	-7 995
<i>Summa Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>	82 348	-1 981
Kassaflöde från den löpande verksamheten	1 462 699	1 100 013
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		
Ökning (+) /minskning (-) av skuld till kreditinstitut	-760 992	-760 992
Summa Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-760 992	-760 992
Årets kassaflöde	701 707	339 021
Likvida medel vid årets början	1 429 946	1 090 925
Likvida medel vid årets slut	2 131 652	1 429 946



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

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

Redovisningsvaluta

Belopp anges i svenska kronor om inget annat anges.

Allmänna värderingsprinciper

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

Avskrivning på materiella anläggningstillgångar

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

Avskrivningstid på byggnadskomponenter:	15-120 år.
Avskrivningstid på markanläggningar:	20 år.
Avskrivningstid på maskiner och inventarier:	5 år.
Mark skrivs inte av.	

Nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar tillgångar

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

Fond för yttre underhåll

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

Klassificering av lång- och kortfristig skuld till kreditinstitut

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

Beskattning

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

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

Föreningens taxerade underskott uppgick vid årets slut till 0 tkr

Förändring jämfört med föregående år 0 tkr

Förvärv av fastighet och uppskjuten skatteskuld

Föreningens fastighet är anskaffade genom att förvärva aktierna i Trumtorp Mark 1 AB och sedan förvärva fastigheten från Trumtorp Mark 1 AB. Föreningen har i och med detta en uppskjuten skatteskuld till 1 956 000 kr. Då föreningen inte har för avsikt att sälja fastigheten värderas den uppskjutna skatteskulden till 0 kr.

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.

Not 2	Nettoomsättning	2025-01-01	2024-01-01
		2025-12-31	2024-12-31
	<i>Bruttoomsättning</i>		
	Årsavgifter bostäder andelstalsfördelad	3 483 500	3 358 464
	Årsavgifter bostäder förbrukningsbaserad	227 399	190 453
	Årsavgifter bostäder informationsöverföring	149 586	148 944
	Hyror garage och parkeringsplatser	362 300	353 400
	Hyror förbrukningsbaserad	42 210	17 756
	Övriga primära intäkter	30 477	13 360
	<i>Summa Bruttoomsättning</i>	4 295 472	4 082 377
	Hyresbortfall	-24 100	-15 600
	<i>Summa</i>	-24 100	-15 600
	<i>Summa Nettoomsättning</i>	4 271 372	4 066 777
Not 3	Driftskostnader	2025-01-01	2024-01-01
		2025-12-31	2024-12-31
	<i>Driftskostnader</i>		
	Fastighetsskötsel och förvaltning	-429 121	-527 910
	Snö och halk-bekämpning	-44 325	-85 181
	Reparationer	-60 196	-73 301
	Planerat underhåll	-26 250	-39 375
	El	-345 135	-309 317
	Uppvärmning	-339 843	-304 911
	Vatten	-176 028	-164 596
	Sophämtning	-70 299	-75 415
	Fastighetsförsäkring	-98 963	-100 642
	Kabel-TV och bredband	-155 925	-155 928
	Fastighetsskatt och fastighetsavgift	-7 410	0
	<i>Summa Driftskostnader</i>	-1 753 495	-1 836 573

Not 4	Övriga externa kostnader	2025-01-01	2024-01-01
		2025-12-31	2024-12-31
	<i>Övriga externa kostnader</i>		
	Hyror, arrenden och leasing	-3 500	-5 975
	Förbrukningsinventarier och varuinköp	-12 248	0
	Administrationskostnader	-29 425	-13 111
	Extern revision	-15 000	-14 000
	Medlemsavgifter	-18 750	-18 750
	Föreningsverksamhet	-4 853	-2 907
	Övriga förvaltningskostnader	0	-800
	<i>Summa Övriga externa kostnader</i>	-83 776	-55 543
Not 5	Personalkostnader	2025-01-01	2024-01-01
		2025-12-31	2024-12-31
	<i>Personalkostnader</i>		
	Arvode styrelse	-82 658	-76 944
	Revisionsarvode	-1 764	-1 300
	Övriga arvoden	-3 880	-3 000
	Löner och övriga ersättningar	-10 206	0
	Sociala avgifter	-18 902	-14 192
	Övriga personalkostnader	-2 100	-6 178
	<i>Summa Personalkostnader</i>	-119 510	-101 614

Not 6	Byggnader och mark	2025-12-31	2024-12-31
	<i>Ackumulerade anskaffningsvärden</i>		
	Ingående anskaffningsvärde byggnader	157 454 075	157 454 075
	Ingående anskaffningsvärde mark	15 100 000	15 100 000
	Ingående anskaffningsvärde markanläggningar	790 925	790 925
	<i>Summa Ackumulerade anskaffningsvärden</i>	173 345 000	173 345 000
	<i>Ackumulerade avskrivningar</i>		
	Ingående avskrivningar	-6 427 811	-4 498 568
	Årets avskrivningar	-1 929 243	-1 929 243
	<i>Summa Ackumulerade avskrivningar</i>	-8 357 054	-6 427 811
	<i>Utgående redovisat värde</i>	164 987 946	166 917 189
	<i>Taxeringsvärde</i>	<i>2025-12-31</i>	<i>2024-12-31</i>
	Taxeringsvärde byggnad - bostäder	79 000 000	72 000 000
	Taxeringsvärde byggnad - lokaler	741 000	0
	Taxeringsvärde mark - bostäder	14 600 000	15 600 000
	Taxeringsvärde mark - lokaler	0	0
	<i>Summa</i>	94 341 000	87 600 000
	<i>Ställda säkerheter</i>	<i>2025-12-31</i>	<i>2024-12-31</i>
	Fastighetsinteckning	46 680 000	46 680 000
	Varav i eget förvar	0	0
	<i>Ställda säkerheter</i>	46 680 000	46 680 000
Not 7	Övriga kortfristiga fordringar	2025-12-31	2024-12-31
	<i>Övriga fordringar</i>		
	Avräkningskonto HSB	1 531 640	1 029 933
	Skattekonto	666	659
	<i>Summa Övriga fordringar</i>	1 532 306	1 030 592

Not 8 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>
Danske bank/ Prov.b.	1,19%	2026-11-02	14 545 344	253 664
Danske bank/ Prov.b.	2,47%	2027-11-01	14 545 344	253 664
Danske bank/ Prov.b.	2,45%	2026-01-31	14 545 344	253 664
			43 636 032	760 992
Långfristig del			14 291 680	
Nästa års amortering av långfristig skuld			253 664	
Lån som ska konverteras inom ett år			29 090 688	
Kortfristig del			29 344 352	
Nästa års amorteringar av lång- och kortfristig skuld			760 992	
Amorteringar inom 2-5 år beräknas uppgå till			3 043 968	
Skulder med bindningstid på över 5 år uppgår om 5 år till			0	
Genomsnittsräntan vid årets utgång			2,04%	
Finns swap-avtal			Nej	

Not 9 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>
Danske bank/ Prov.b.	1,19%	2026-11-02	14 545 344	253 664
Danske bank/ Prov.b.	2,47%	2027-11-01	14 545 344	253 664
Danske bank/ Prov.b.	2,45%	2026-01-31	14 545 344	253 664
			43 636 032	760 992
Nästa års amortering av långfristig skuld			253 664	
Lån som ska konverteras inom ett år			29 090 688	
Kortfristig del			29 344 352	

Not 10 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter 2025-12-31 2024-12-31

<i>Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</i>		
Förutbetalda hyror och avgifter	369 986	345 764
Upplupna räntekostnader	149 096	181 743
Övriga upplupna kostnader	219 467	190 973
<i>Summa Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</i>	738 549	718 480

Årsredovisningen har fastställts av styrelsen 2026-02-09.

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 Odlaren 1 i Eskilstuna
Org.nr 716424-0256

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Bostadsrättsförening Odlaren 1 i Eskilstuna för år 2025.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av HSB Bostadsrättsförening Odlaren 1 i Eskilstunas 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 dessa standarder beskrivs närmare i avsnitten Revisorn från Kungsbron Borevision AB:s ansvar samt Den förtroendevalda 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 styrelsen avser att likvidera föreningen, upphöra med verksamheten eller inte har något realistiskt alternativ till att göra något av detta.

Revisorn från Kungsbron Borevision AB:s ansvar

Vi har utfört revisionen enligt International Standard on Auditing för revisioner av finansiella rapporter för mindre komplexa företag (ISA för LCE) och god revisionssed i Sverige. 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 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 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 för LCE 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 misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån

dess 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 föreningens 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 uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar vi en slutsats om lämpligheten i att styrelsen 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 föreningens 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 en förening 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.

Den förtroendevalda revisorns ansvar

Jag har att utföra en revision enligt bostadsrättslagen och tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar och därmed enligt god revisionssed i Sverige. 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 Odlaen 1 i Eskilstuna för år 2025 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Vi tillstyrker att föreningsstämman behandlar förlusten 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 Revisorn från Kungsbron Borevision AB:s ansvar.

Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Revisorn från Kungsbron Borevision AB 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.

Revisorn från Kungsbron Borevision AB:s 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 från Kungsbron Borevision AB 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 från Kungsbron Borevision AB:s 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.

Eskilstuna den dag som framgår av vår elektroniska underskrift

Andreas Holman
Kungsbron Borevision AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Kenneth Brandner
Förtroendevald revisor

Årsredovisning 2025

Årsredovisning för 2025 avseende HSB Brf Odlaren 1 i Eskilstuna signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

Göran Rehn

Ordförande

E-signerade med BankID: 2026-02-21 kl. 18:52:36



Jenny Ivarsson

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-02-12 kl. 17:18:03



Rose-Marie Svensson

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-02-12 kl. 18:15:01



Camilla Andersson

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-02-19 kl. 20:55:08



Benny Hansson

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-02-13 kl. 10:37:52



Kenneth Roland Brandner

Revisor

E-signerade med BankID: 2026-03-03 kl. 10:09:45



Andreas Holman

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2026-03-04 kl. 06:50:58



Revisionsberättelse 2025

Revisionsberättelsen för 2025 avseende HSB Brf Odlaren 1 i Eskilstuna signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

Kenneth Roland Brandner

Revisor

E-signerade med BankID: 2026-03-03 kl. 10:12:19



Andreas Holman

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2026-03-04 kl. 06:49:32



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. Fondbeholdningen 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.