



Årsredovisning 2025

HSB Brf Stenbocken i Eskilstuna

MEDLEM I HSB



HSB – där möjligheterna bor



Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Styrelsen för HSB Brf Stenbocken i Eskilstuna med säte i Eskilstuna org.nr. 718000-2581 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 1955. Föreningens stadgar registrerades senast 2025-01-13.

Föreningen äger och förvaltar

Föreningen äger och förvaltar byggnaderna på fastigheten i Eskilstuna kommun:

Fastighet	Förvärvsdatum	Nybyggnadsår byggnad
Stenbocken 8	1955-05-11	1957
Totalt 1 objekt		

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

Antal	Benämning	Total yta m ²
4	lokaler (hyresrätt)	344
132	lägenheter (upplåtna med bostadsrätt)	7 582
28	garageplatser	490
Totalt 164 objekt		8 416

Föreningens lägenheter fördelas på: 25 st 1 rok, 51 st 2 rok, 56 st 3 rok.



Styrelsens sammansättning

Namn	Roll
Krister Lindgren	Ordförande
Kjell Ek	Ledamot
Eva Mårdh	Ledamot
Ursula Turtinen	Ledamot
Teresa Opasic	Ledamot
Douglas Persson	Ledamot
Lena Ejdenwik	Suppleant

Styrelsen har under året hållit 12 protokollförda styrelsemöten.

Firman tecknas två i förening av Krister Lindgren, Kjell Ek, Ursula Turtinen och Teresa Opasic.

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

Valberedning har varit: Lars Olov Stenbäck (sammankallande), Kjell Axelsson, Timo Kovanen samt Douglas Persson, valda vid föreningsstämman.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2025-05-28. På stämman deltog 30 röstberättigade medlemmar.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

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

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

Föreningen har en 50årig underhållsplan som upprättats 2023 som redovisar fastighetens underhållsbehov. Underhållsplanen används både för planering av tekniskt underhåll och för ekonomisk planering.

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

Senaste stadgeenliga fastighetsbesiktning utfördes i enlighet med föreningens underhållsplan den 2025-11-14.

Under året har abonnentcentralen för fjärrvärmens ersatts och tvättmaskiner och torktumlare har bytts ut mot mer energieffektivare utrustning.

Vi har skrivit avtal om fastighetsdrift, fastighetsskötsel inkl städning och ekonomisk förvaltning med Riksbyggen. Motsvarande avtal vi haft med HSB är uppsagda. Avtalet om ekonomisk förvaltning börjar gälla 20270101, övriga avtal 20260101.

Sedan föreningen startade har följande större åtgärder genomförts:

Årtal	Åtgärd
1999	Stambyte
1999	Renovering av badrum
2002	Byte av lägenhetsdörrar
2005	Balkongrenovering
2005	Fönsterbyte
2008	Ombyggnad ventilation
2010	Renovering av tvättstugor
2010	Renovering av yttertak
2011	Målning av trapphus
2012	Iordningsställande av gym
2012	Utbyte av garageportar
2012	Fasadtvätt
2014	Byte av hissar
2015	Källsorteringsrum
2016	Renovering fasadparti 5:an
2016	Byte av radiatorventiler m m
2017	Asfaltering
2019	OVK reparationer
2020	Nya entré- och källardörrar
2021	Byte värmerör Stenkvistavägen 1
2022	Nytt expansionskärl och avgasare
2024	LED-belysning gemensamma utrymmen
2025	Byte tvättmaskiner och torktumlare
2025	Byte abonnentcentral fjärrvärme

Förvaltning

Föreningen har under 2025 haft avtal med nedastående företag

<u>Leverantör</u>	<u>Avtalstyp</u>
HSB Södermanland:	Administrativ förvaltning, fastighetsskötsel och underhållsplan.
Länsförsäkringar:	Fastighetsförsäkring
Tele 2:	TV och bredband.
Nordisk Hiss:	Hissar.
EEM:	El, vatten, värme och sopor.
Haninge Brandredskap:	SBA (systematiskt brandskyddsarbete).
Certego:	Porttelefon, taggar och bokningssystem.

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

Årtal	Åtgärd
2026	Byte elcentraler och ev byte kablage, målning balkongplatta, översyn garage
2027	Torkrum
2028	Tvätt/målning plåtfasad
2029	Energideklaration

Medlemsinformation

Under året har 12 bostadsrätter överlåtits och 0 upplåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 174 och under året har det tillkommit 15 och avgått 14 medlemmar.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 175.

Flerårsöversikt

	2025	2024	2023	2022	2021
Sparande, kr/kvm	177	115	118	170	128
Skuldsättning, kr/kvm	1 454	1 480	1 891	1 927	1 964
Skuldsättning bostadsrättsyta, kr/kvm	1 614	1 643	1 976	2 014	2 052
Räntekänslighet, %	2	3	3	3	4
Energikostnad, kr/kvm	202	186	182	168	170
Årsavgifter, kr/kvm	696	633	609	585	573
Årsavgifter/totala intäkter, %	94	94	93	94	94
Totala intäkter, kr/kvm	667	609	625	595	580
Nettoomsättning, tkr	5 567	5 094	4 890	4 712	4 576
Resultat efter finansiella poster, tkr	527	209	240	593	417
Soliditet, %	34	32	27	26	24

*För år 2021 - 2023 har nyckeltalen räknats fram utan garagens kvm yta. Enligt regelverket BFNAR 2023:1 skall kvadratmeter även för garage medräknas. Ytan för garage ingår inte i nyckeltalsberäkningen för 2024. Förändringen av "sparandet, skuldsättning, energikostnad samt totala intäkter/kvm" beror på att garageytan tillkommit jmf ÅR 2024. Följande nyckeltal har inte räknats ut för 2021: Skuldsättning bostadsrättsyta, Årsavgift/totala intäkter.

** För definitioner av nyckeltalen se not 1.

Förändringar i eget kapital

	Belopp vid årets ingång	Disposition av föregående års resultat enligt stämmans beslut	Förändring under året*	Belopp vid årets utgång
Bundet eget kapital				
Inbetalade insatser, kr	304 770	0	0	304 770
Underhållsfond, kr	2 069 852	0	-230 500	1 839 352
S:a bundet eget kapital, kr	2 374 622	0	-230 500	2 144 122
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat, kr	3 678 394	208 523	230 500	4 117 417
Årets resultat, kr	208 523	-208 523	526 758	526 758
S:a ansamlad vinst/förlust, kr	3 886 917	0	757 258	4 644 175
S:a eget kapital, kr	6 261 539	0	526 758	6 788 297

* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 150 000 kr samt ianspråktagande skett med 380 500 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	3 886 917
Årets resultat, kr	526 758
Reservation till underhållsfond, kr	-150 000
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	380 500
Summa till föreningsstämmans förfogande, kr	4 644 175

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Balanseras i ny räkning, kr	4 644 175
------------------------------------	------------------

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	5 567 343	5 094 251
Övriga rörelseintäkter	Not 3	43 446	27 966
Summa Rörelseintäkter		5 610 789	5 122 217
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 4	-3 845 693	-3 535 224
Övriga externa kostnader	Not 5	-98 623	-120 046
Personalkostnader	Not 6	-202 058	-208 734
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		-585 394	-619 036
Summa Rörelsekostnader		-4 731 767	-4 483 040
Rörelseresultat		879 022	639 177
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		18 164	5 837
Räntekostnader och liknande resultatposter		-370 427	-436 491
Summa Finansiella poster		-352 264	-430 654
Resultat efter finansiella poster		526 758	208 523
Resultat före skatt		526 758	208 523
Årets resultat		526 758	208 523



Balansräkning

2025-12-312024-12-31

Tillgångar

Anläggningstillgångar

<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	Not 7	16 692 746	17 278 140
Pågående nyanläggningar materiella anläggningstillgångar		560 540	0
<i>Summa Materiella anläggningstillgångar</i>		17 253 286	17 278 140
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andra långfristiga värdepappersinnehav		600	600
<i>Summa Finansiella anläggningstillgångar</i>		600	600
Summa Anläggningstillgångar		17 253 886	17 278 740
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		1 470	0
Övriga kortfristiga fordringar	Not 8	1 550 659	1 186 678
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 9	256 018	197 011
<i>Summa Kortfristiga fordringar</i>		1 808 147	1 383 689
<i>Kortfristiga placeringar</i>			
Övriga kortfristiga placeringar		1 000 000	1 000 000
<i>Summa Kortfristiga placeringar</i>		1 000 000	1 000 000
Summa Omsättningstillgångar		2 808 147	2 383 689
Summa Tillgångar		20 062 033	19 662 429

Balansräkning

2025-12-312024-12-31

Eget kapital och skulder

Eget kapital

<i>Bundet eget kapital</i>		
Medlemsinsatser	304 770	304 770
Fond för yttre underhåll	1 839 352	2 069 852
<i>Summa Bundet eget kapital</i>	2 144 122	2 374 622
<i>Fritt eget kapital</i>		
Balanserat resultat	4 117 417	3 678 394
Årets resultat	526 758	208 523
<i>Summa Fritt eget kapital</i>	4 644 175	3 886 917
Summa Eget kapital	6 788 297	6 261 539

Skulder

<i>Långfristiga skulder</i>		
Övriga långfristiga skulder till kreditinstitut	Not 10	6 589 1250
<i>Summa Långfristiga skulder</i>		6 589 1250
<i>Kortfristiga skulder</i>		
Övriga kortfristiga skulder till kreditinstitut	Not 11	5 648 40212 455 527
Leverantörsskulder		297 568186 101
Skatteskulder		15 87212 818
Övriga kortfristiga skulder	Not 12	9 0073 908
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 13	713 761742 536
<i>Summa Kortfristiga skulder</i>		6 684 61113 400 890
Summa Skulder		13 273 73613 400 890
Summa Eget kapital och skulder		20 062 03319 662 429

Kassaflödesanalys

	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Kassaflöde från den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	879 022	639 177
<i>Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet</i>		
Avskrivningar	585 394	619 036
<i>Summa Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet</i>	585 394	619 036
Erhållen ränta	18 164	5 837
Erlagd ränta	-384 377	-440 377
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	1 098 203	823 673
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning (-) /minskning (+) av rörelsefordringar	-60 600	5 264
Ökning (+) /minskning (-) av rörelseskulder	104 795	-94 397
<i>Summa Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>	44 196	-89 133
Kassaflöde från den löpande verksamheten	1 142 398	734 540
Kassaflöde från investeringsverksamheten		
Förvärv/avyttring av materiella anläggningstillgångar	-560 540	-230 870
Summa Kassaflöde från investeringsverksamheten	-560 540	-230 870
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		
Ökning (+) /minskning (-) av skuld till kreditinstitut	-218 000	-2 528 000
Summa Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-218 000	-2 528 000
Årets kassaflöde	363 858	-2 024 330
Likvida medel vid årets början	2 181 906	4 206 236
Likvida medel vid årets slut	2 545 764	2 181 906

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	3066 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.

Not 2	Nettoomsättning	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
	<i>Bruttoomsättning</i>		
	Årsavgifter bostäder andelstalsfördelad	5 277 312	4 798 056
	Hyror lokaler	100 380	100 380
	Hyror garage och parkeringsplatser	148 800	148 800
	Hyror övrigt	0	400
	Övriga primära intäkter	41 439	51 343
	<i>Summa Bruttoomsättning</i>	5 567 931	5 098 979
	Hysesbortfall	-588	-4 728
	<i>Summa</i>	-588	-4 728
	<i>Summa Nettoomsättning</i>	5 567 343	5 094 251
Not 3	Övriga rörelseintäkter	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
	<i>Övriga rörelseintäkter</i>		
	Övriga sekundära intäkter	43 446	27 966
	<i>Summa Övriga rörelseintäkter</i>	43 446	27 966
Not 4	Driftskostnader	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
	<i>Driftskostnader</i>		
	Fastighetsskötsel och förvaltning	-737 726	-754 507
	Snö och halk-bekämpning	-40 562	-60 456
	Reparationer	-173 994	-193 312
	Planerat underhåll	-380 500	-136 875
	El	-142 158	-147 111
	Uppvärmning	-1 153 512	-1 045 731
	Vatten	-407 827	-376 532
	Sophämtning	-170 657	-179 580
	Fastighetsförsäkring	-112 273	-108 482
	Kabel-TV och bredband	-287 838	-297 048
	Fastighetsskatt och fastighetsavgift	-238 644	-235 590
	<i>Summa Driftskostnader</i>	-3 845 693	-3 535 224

Not 5	Övriga externa kostnader	2025-01-01	2024-01-01
		2025-12-31	2024-12-31
	<i>Övriga externa kostnader</i>		
	Hyror, arrenden och leasing	0	-240
	Förbrukningsinventarier och varuinköp	-777	-844
	Administrationskostnader	-26 419	-50 048
	Extern revision	-17 750	-16 425
	Medlemsavgifter	-37 000	-37 000
	Föreningsverksamhet	-15 098	-11 383
	Övriga förvaltningskostnader	-1 580	-4 106
	<i>Summa Övriga externa kostnader</i>	-98 623	-120 046
Not 6	Personalkostnader	2025-01-01	2024-01-01
		2025-12-31	2024-12-31
	<i>Personalkostnader</i>		
	Arvode styrelse	-117 300	-103 500
	Revisionsarvode	-3 500	-3 500
	Övriga arvoden	-45 675	-60 138
	Löner och övriga ersättningar	-4 180	-4 075
	Sociala avgifter	-30 003	-31 111
	Övriga personalkostnader	-1 400	-6 410
	<i>Summa Personalkostnader</i>	-202 058	-208 734

Not 7	Byggnader och mark	2025-12-31	2024-12-31
	<i>Ackumulerade anskaffningsvärden</i>		
	Ingående anskaffningsvärde byggnader	35 367 598	35 136 728
	Ingående anskaffningsvärde mark	502 400	502 400
	Årets investeringar	0	230 870
	<i>Summa Ackumulerade anskaffningsvärden</i>	35 869 998	35 869 998
	<i>Ackumulerade avskrivningar</i>		
	Ingående avskrivningar	-18 591 858	-17 972 822
	Årets avskrivningar	-585 394	-619 036
	<i>Summa Ackumulerade avskrivningar</i>	-19 177 252	-18 591 858
	<i>Utgående redovisat värde</i>	16 692 746	17 278 140
	<i>Taxeringsvärde</i>	<i>2025-12-31</i>	<i>2024-12-31</i>
	Taxeringsvärde byggnad - bostäder	72 000 000	60 000 000
	Taxeringsvärde byggnad - lokaler	1 005 000	1 197 000
	Taxeringsvärde mark - bostäder	31 000 000	33 000 000
	Taxeringsvärde mark - lokaler	846 000	846 000
	<i>Summa</i>	104 851 000	95 043 000
	<i>Ställda säkerheter</i>	<i>2025-12-31</i>	<i>2024-12-31</i>
	Fastighetsinteckning	21 493 000	21 493 000
	Varav i eget förvar	0	0
	<i>Ställda säkerheter</i>	21 493 000	21 493 000
Not 8	Övriga kortfristiga fordringar	2025-12-31	2024-12-31
	<i>Övriga fordringar</i>		
	Avräkningskonto HSB	1 545 764	1 181 906
	Övriga fordringar	4 895	4 772
	<i>Summa Övriga fordringar</i>	1 550 659	1 186 678
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	256 018	197 011
	<i>Summa Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</i>	256 018	197 011

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>
Nordea Bank	2,97%	2028-05-17	4 529 138	100 000
Nordea Bank	2,56%	2026-02-21	2 171 010	100 000
Nordea Bank	2,37%	2026-01-15	3 377 392	18 000
Nordea Bank	2,74%	2027-11-17	2 159 987	0
			12 237 527	218 000

Långfristig del	6 589 125
Nästa års amortering av långfristig skuld	100 000
Lån som ska konverteras inom ett år	5 548 402
Kortfristig del	5 648 402
Nästa års amorteringar av lång- och kortfristig skuld	218 000
Amorteringar inom 2-5 år beräknas uppgå till	872 000
Skulder med bindningstid på över 5 år uppgår om 5 år till	0
Genomsnittsräntan vid årets utgång	2,69%
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>
Nordea Bank	2,97%	2028-05-17	4 529 138	100 000
Nordea Bank	2,56%	2026-02-21	2 171 010	100 000
Nordea Bank	2,37%	2026-01-15	3 377 392	18 000
Nordea Bank	2,74%	2027-11-17	2 159 987	0
			12 237 527	218 000

Nästa års amortering av långfristig skuld	100 000
Lån som ska konverteras inom ett år	5 548 402
Kortfristig del	5 648 402

Not 12 Övriga kortfristiga skulder 2025-12-31 2024-12-31

<i>Övriga skulder</i>		
Källskatt	0	2 287
Övriga kortfristiga skulder	9 007	1 621
<i>Summa Övriga skulder</i>	9 007	3 908

Not 13	Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	2025-12-31	2024-12-31
	<i>Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</i>		
	Förutbetalda hyror och avgifter	463 916	480 232
	Upplupna räntekostnader	43 262	57 212
	Övriga upplupna kostnader	206 583	205 092
	<i>Summa Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</i>	713 761	742 536

Årsredovisningens innehåll har fastställts av styrelsen 2026-02-04

Årsredovisningen har signerats digitalt 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 Stenbocken i Eskilstuna, org.nr. 718000-2581

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf Stenbocken 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 revisionssed i Sverige. Revisorernas ansvar enligt denna sed beskrivs närmare i avsnitten Revisorn utsedd av HSB Riksförbunds ansvar och Den föreningsvalda revisorns ansvar.

Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Revisorn 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 utsedd av HSB Riksförbunds ansvar

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing för mindre komplexa företag (ISA för LCE) och god revisionssed i Sverige. Mitt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller våra uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA 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 jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

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

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

Den föreningsvalda revisorns ansvar

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

Rapport om andra krav enligt lagar, andra författningar samt stadgar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för HSB Bostadsrättsförening Stenbocken 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 revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisionssed i Sverige. Revisorn utsedd av HSB Riksförbund har i övrigt fullgjort sitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Styrelsens ansvar

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

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

Revisorns ansvar

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

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

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

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

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

Eskilstuna

Digitalt signerad av

Ola Trané
Kungsbron Borevision AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Nick Staffas
Av föreningen vald revisor

Årsredovisning 2025

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

Krister Lindgren

Ordförande

E-signerade med BankID: 2026-02-22 kl. 16:47:02



Teresa Opasic

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-02-25 kl. 12:38:26



Douglas Persson

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-02-09 kl. 19:00:28



Eva Mårdh

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-02-12 kl. 18:46:22



Kjell Ek

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-02-06 kl. 14:23:51



Ursula Turtinen

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-02-21 kl. 16:33:15



Nick Staffas

Revisor

E-signerade med BankID: 2026-03-12 kl. 10:25:59



Ola Trané

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2026-03-12 kl. 13:10:15



Revisionsberättelse 2025

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

Nick Staffas

Revisor

E-signerade med BankID: 2026-03-12 kl. 10:25:19



Ola Trané

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2026-03-12 kl. 13:11:28



Ordlista

Årsredovisning

En bostadsrättsförening är enligt bokföringslagen skyldig att för varje år upprätta en årsredovisning i enlighet med årsredovisningslagen. En årsredovisning består av en förvaltningsberättelse, en resultaträkning, en balansräkning samt en notförteckning. Av notförteckningen framgår vilka redovisnings- och värderingsprinciper som tillämpas samt detaljinformation om vissa poster i resultat- och balansräkningen.

Förvaltningsberättelsen

Styrelsen ska i förvaltningsberättelsen beskriva verksamhetens art och inriktning samt ägarförhållanden, det vill säga antalet medlemmar med eventuella förändringar under året. Verksamhetsbeskrivningen bör innehålla uppgifter om fastigheten, utfört och planerat underhåll, vilka som har haft uppdrag i föreningen samt avgifter. Även väsentliga ekonomiska händelser i övrigt under räkenskapsåret och efter dess utgång bör kommenteras, liksom viktiga ekonomiska förhållanden som inte framgår av resultat- och balansräkningen. Förvaltningsberättelsen ska innehålla styrelsens förslag till föreningsstämman om hur vinst eller förlust ska behandlas.

Resultaträkningen

Resultaträkningen visar vilka intäkter och kostnader föreningen har haft under året. Intäkter minus kostnader är lika med årets redovisade överskott eller underskott. För en bostadsrättsförening gäller det att anpassa inkomsterna till utgifterna. Med andra ord ska årsavgifterna beräknas så att de täcker kassaflödespåverkande kostnader och dessutom skapar utrymme för framtida underhåll.

Avskrivningar

Avskrivningar representerar årets kostnad för nyttjandet av föreningens anläggningstillgångar. Anskaffningsvärdet för en anläggningstillgång fördelas på tillgångens bedömda nyttjandeperiod och belastar årsresultatet med en kostnad som benämns avskrivning. I not till byggnader och inventarier framgår även anskaffningsutgift och ackumulerad avskrivning, det vill säga den totala avskrivningen föreningen gjort under årens lopp.

Balansräkningen

Balansräkningen visar föreningens tillgångar (tillgångssidan) och hur dessa finansieras (skuldsidan). På tillgångssidan redovisas anläggningstillgångar och omsättningstillgångar. På skuldsidan redovisas föreningens egna kapital, fastighetslån och övriga skulder. Det egna kapitalet indelas i bundet eget kapital som består av insatser, upplåtelseavgifter och fond för yttre underhåll samt fritt eget kapital som innefattar årets resultat och resultat från tidigare år (balanserat resultat eller ansamlad förlust).

Anläggningstillgångar

Tillgångar som är avsedda för långvarigt bruk inom föreningen. Den viktigaste anläggningstillgången är föreningens fastighet med mark och byggnader.

Omsättningstillgångar

Andra tillgångar än anläggningstillgångar. Omsättningstillgångar kan i allmänhet omvandlas till likvida medel inom ett år. Hit hör bland annat kortfristiga fordringar och vissa värdepapper samt kontanter (kassa) och banktillgodohavande.

Kassa och bank

Banktillgodohavanden och eventuell handkassa. Om föreningen har sina likvida medel på klientmedelskonto hos HSB-föreningen redovisas detta under övriga fordringar och i not till denna post.

Långfristiga skulder

Skulder som bostadsrättsföreningen ska betala först efter ett eller flera år, till exempel fastighetslån med längre återstående bindningstid än ett år från bokslutsdagen.

Kortfristiga skulder

Skulder som förfaller till betalning inom ett år, till exempel skatteskulder, leverantörsskulder och nästa års amorteringar samt fastighetslån som ska omförhandlas inom ett år.

Fond för yttre underhåll

Enligt stadgarna för de flesta bostadsrättsföreningar ska styrelsen upprätta underhållsplan för föreningens hus. I enlighet med denna plan, eller på annan grund enligt stadgarna, ska årliga reserveringar göras till fond för yttre underhåll. Reserveringen sker genom en omföring mellan fritt och bundet eget kapital och påverkar inte resultaträkningen. Om föreningen under året utfört planerat underhåll görs en motsatt omföring till balanserat resultat. Reservering och disposition av fonden är ett sätt att i redovisningen hantera att utgifterna för underhåll skiljer sig mycket åt mellan åren och är en del i föreningens säkerställande av medel för underhåll av föreningens tillgångar.

Fond för inre underhåll

Stadgarna reglerar om bostadsrättsföreningen ska avsätta medel till fond för inre underhåll. Fondbehållningen i årsredovisningen utvisar föreningens sammanlagda skuld för bostadsrätternas tillgodohavanden.

Tomträtt

En del föreningar äger inte sin mark utan har ett tomträttsavtal med kommunen. Dessa förhandlas normalt om vart tionde år, baserat på markvärdet och en ränta, och kan innebära stora kostnadsökningar om markpriserna gått upp mycket.

Kassaflödesanalys

I årsredovisningen kan det mellan balansräkning och noter ingå en kassaflödesanalys. Kassaflödesanalys är en formaliserad uppställning av föreningens in- och utbetalningar under året.

Likviditet

Bostadsrättsföreningens förmåga att betala sina kortfristiga skulder. Likviditeten erhålls genom att jämföra bostadsrättsföreningens likvida tillgångar med dess kortfristiga skulder. Är de likvida tillgångarna större än de kortfristiga skulderna, är likviditeten god.

Slutligen

En årsredovisning beskriver historien men egentligen är framtiden viktigare. Vilka utbetalningar står föreningen inför i form av reparationer och utbyten? Har föreningen en kassa och ett sparande som ger jämna årsavgifter framöver? Uppdaterade underhållsplaner samt flerårsprognoser för att kunna svara på ovanstående är viktiga. Fråga gärna styrelsen om detta även om det inte står något i årsredovisningen.