

Årsredovisning 2025

HSB Brf Nystavaren

i Eskilstuna



HSB – där möjligheterna bor

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Styrelsen för HSB Brf Nystavaren i Eskilstuna med säte i Nyköping org.nr. 719500-1057 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 1964. Föreningens stadgar registrerades senast 2023-09-08.

Föreningen äger och förvaltar

Föreningen äger och förvaltar byggnaderna på fastigheten i Eskilstuna kommun:

Fastighet	Förvärvsdatum	Nybyggnadsår byggnad
Nystavaren 8	1979-12-01	1981
Totalt 1 objekt		

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i LF Sörmland. 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
102	lägenheter (upplåtna med bostadsrätt)	9 132
1	lokaler (hyresrätt)	90
54	garageplatser	1 152
4	p-platser	0
Totalt 161 objekt		10 374

Föreningens lägenheter fördelas på:

- 32 st 2 rok,
- 42 st 3 rok,
- 16 st 4 rok,
- 12 st 5 rok.

Styrelsens sammansättning

Namn	Roll	Fr.o.m.	T.o.m.
Tommy Jonsson	Ordförande	2025-05-19	
Ulf Alvar Blomkvist	Ledamot	2025-05-19	
Roger Hedlund	Ledamot	2025-05-19	
Jerker Olsson	HSB-Ledamot	2025-05-19	
Andreas Hellding	Ledamot	2025-05-19	
Andreas Hellding	Suppleant	2024-04-29	2025-05-19
Malin Klarin	Ledamot	2024-04-29	
Åsa Johansson	Ledamot	2024-04-29	

I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är: Tommy Jonsson, Malin Klarin och Åsa Johansson.

Styrelsen har under året hållit 11 protokollförda styrelsemöten.

Firman tecknas två i i förening av Roger Hedlund, Tommy Jonsson och Malin Klarin.

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

Valberedning har varit: Peter Asplund (sammankallande) och Jörgen Persson, valda vid föreningsstämman.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2025-05-19. På stämman deltog 41 st röstberättigade medlemmar.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

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

En förändring av årsavgiften med +9% per 2026-01-01 är registrerad.

Föreningen har en aktuell 50-årig underhålls- och investeringsplan, som grundas på besiktningen utförd 2025-08-21. Planen ligger till grund för styrelsens beslut om fondering eller ianspråktagande av fondmedel.

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

Föreningen har under året utfört underhålls- och reparationsåtgärder enligt nedan.

- Asfaltering av garageinfart och parkeringsyta
- Nya armaturer i trapphus
- Byte av liggande stammar i garage och förråd

Planerade underhållsåtgärder för kommande åren enligt föreningens underhållsplan är byte av tak, inklusive hängrännor, stuprör, vindskivor, läkt, tegelpannor mm. Översyn och underhåll av golvet i garaget. Slipning av nedre delen av garagevägg för att lufta betongen. Tätning av ljusbrunnar till garage.

Föreningen har en aktuell 50-årig underhålls- och investeringsplan, som grundas på besiktningen utförd 2025-08-21. Planen ligger till grund för styrelsens beslut om fondering eller ianspråktagande av fondmedel.

Sedan föreningen startade har följande större åtgärder genomförts:

Årtal	Åtgärd
2014	Ombyggnad av utemiljön på gården
2015	Underhållsspolning av avloppsstammar och köksavlopp
2015	Asfaltering
2016	Taksäkerhet
2016/2017	LED belysning, källaren
2018	Underhåll av ventilationen samt OVK
2018	Underhållsspolning av stammar
2019	Sensorbelysning trapphus
2019	Säkerhetsdörrar
2019	Popplar borttaget
2019	Nya fläktar för tilluft
2019	Altanerna renovering, Eleonoragatan 12 C
2019	Värmekabel hänggrännor Vasbergsgatan, Eleonoragatan
2019	Tätning av kabeldragning, garaget, källare
2019	Brandsläckare soprum, garage
2019	Nya handsändare och mottagare, garaget
2019/2020	Påbörjat arbetet med rökluckorna garaget
2020	Brandsläckare i trapphus
2020	Grind och staket uppsatt
2020	Tätning i garage av kupoler
2020	Ventilation till värme
2021	Armatyr i källargångar längs Eleonoragatan, Vasbergsgatan och garagenedfart
2021	LED fasadarmatur
2021	Hissar Eleonoragatan 12B och 12C
2021	Sensorarmatur i motorcykelförråd
2021	Byte av informationstavlor
2022	Komplett renovering av 2 hissar, Vasbergsgatan 7 och 9
2022	Nytt passagesystem (RCO)
2023	Renovering av hiss, Eleonoragatan 12B och C
2024	Komplett renovering av hissar Vasbergsgatan 11 och Eleonoragatan 12A
2024	Staketet har återuppförts runt parkeringsplatserna
2024	Nya tvättmaskiner och torktumlare har installerats
2024	Nya armaturer i garaget
2024	Rensning av ventilationskanaler i hela fastigheten
2025	Nya armaturer i trapphus och fläktrummen
2025	Asfaltering av parkeringsyta och garagenedfart
2025	Underhållsspolning av stammar
2025	Byte liggande stammar i källare och förråd

Föreningen har avtal med nedanstående företag:

HSB Södermanland AB	Ekonomisk och teknisk förvaltning, fastighetsskötsel, lokalvård (helhetskund)
EEM	Elnät
EEM	Fjärrvärme, vatten och renhållning
HSB solcellspark	El
Tele 2	Kabel-tv
Telenor	Bredband
Kiwa Inspecta AB	Hissar
Nordisk Hiss AB	Nödtelefonbevakning och hissunderhåll
Certego	Porttelefon
Inneväder	Ventilation
Elis Textil Service	Entrémattor
LF Sörmland	Försäkringar

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

Enligt underhållsplan och löpande drift/underhåll: spolning av stamledningar. Byte av tak, inklusive hängrännor, stuprör, vindskivor, läkt, tegelpannor mm. Planerad relining eller byte av stående stammar i hela fastigheten. Renovering av gragegolv. Smidesstaket samt grindar ska underhållas. OVK-besiktning, sker vart tredje år.

Medlemsinformation

Under året har 7 bostadsrätter överlåtits och 0 upplåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 135 och under året har det tillkommit 11 och avgått 8 medlemmar.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 138.

Flerårsöversikt

	2025	2024 **	2023	2022	2021
Sparande, kr/kvm	122	121	164	161	179
Skuldsättning, kr/kvm	2 789	2 663	3 072	3 148	3 224
Skuldsättning bostadsrättsyta, kr/kvm	3 168	3 026	3 102	3 179	3 256
Räntekänslighet, %	5	5	6	6	6
Energikostnad, kr/kvm	157	142	154	139	141
Årsavgifter, kr/kvm	611	593	539	539	539
Årsavgifter/totala intäkter, %	91	91	93	93	93
Totala intäkter, kr/kvm	588	573	573	575	576
Nettoomsättning, tkr	6 072	5 903	5 265	5 273	5 311
Resultat efter finansiella poster, tkr	-24	-667	449	-681	-151
Soliditet, %	20	20	21	20	21

* Enligt regelverket BFNAR 2023:1 ska garageytan inkluderas i totala ytan vid beräkning av nyckeltalen. Detta har tillämpats från och med år 2024, vilket medför bristande jämförbarhet mot tidigare år.

** För definition och förklaring av nyckeltal se not 1.

Upplysningar vid förlust

Årets negativa resultat - 24 tkr beror främst på fortsatt höga räntekostnader.

Föreningens kassaflöde från den löpande verksamheten är positivt med 806 582 kr. Föreningens sparande till det framtida underhållet uppgår till 122 kr/m2.

För att möta föreningens framtida ekonomiska åtaganden samt höja sparandet har styrelsen beslutat om höjning av årsavgiften med 9 % from 2026-01-01.

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 stämmans beslut	Förändring under året*	Belopp vid årets utgång
Bundet eget kapital				
Inbetalade insatser, kr	2 716 050	0	0	2 716 050
Underhållsfond, kr	796 753	0	-109 183	687 570
S:a bundet eget kapital, kr	3 512 803	0	-109 183	3 403 620
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat, kr	4 542 755	-667 401	109 183	3 984 537
Årets resultat, kr	-667 401	667 401	-24 165	-24 165
S:a ansamlad vinst/förlust, kr	3 875 354	0	85 018	3 960 372
S:a eget kapital, kr	7 388 157	0	-24 165	7 363 992

* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 287 000 kr samt ianspråktagande skett med 396 183 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	3 875 354
Årets resultat, kr	-24 165
Reservation till underhållsfond, kr	-287 000
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	396 183
Summa till föreningsstämmans förfogande, kr	3 960 372

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Balanseras i ny räkning, kr	3 960 372
------------------------------------	------------------

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	6 071 691	5 903 994
Övriga rörelseintäkter	Not 3	25 886	36 983
Summa Rörelseintäkter		6 097 577	5 940 977
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 4	-4 241 340	-4 545 470
Övriga externa kostnader	Not 5	-193 657	-190 708
Personalkostnader	Not 6	-245 083	-434 934
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		-853 524	-889 971
Summa Rörelsekostnader		-5 533 604	-6 061 083
Rörelseresultat		563 973	-120 106
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		56 713	128 234
Räntekostnader och liknande resultatposter		-644 851	-675 529
Summa Finansiella poster		-588 138	-547 295
Resultat efter finansiella poster		-24 165	-667 401
Resultat före skatt		-24 165	-667 401
Årets resultat		-24 165	-667 401

Balansräkning

2025-12-312024-12-31

Tillgångar

Anläggningstillgångar

<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	Not 7	31 769 363	31 368 762
Pågående nyanläggningar materiella anläggningstillgångar	Not 8	50 000	0
<i>Summa Materiella anläggningstillgångar</i>		31 819 363	31 368 762
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andra långfristiga värdepappersinnehav		362 813	362 813
<i>Summa Finansiella anläggningstillgångar</i>		362 813	362 813
Summa Anläggningstillgångar		32 182 176	31 731 575

Omsättningstillgångar

<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		0	2 600
Övriga kortfristiga fordringar	Not 9	4 310 510	759 534
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		225 863	311 068
<i>Summa Kortfristiga fordringar</i>		4 536 373	1 073 203
<i>Kortfristiga placeringar</i>			
Övriga kortfristiga placeringar	Not 10	800 000	3 700 000
<i>Summa Kortfristiga placeringar</i>		800 000	3 700 000
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank	Not 11	10 614	10 614
<i>Summa Kassa och bank</i>		10 614	10 614
Summa Omsättningstillgångar		5 346 987	4 783 817
Summa Tillgångar		37 529 163	36 515 392

Balansräkning

2025-12-312024-12-31

Eget kapital och skulder

Eget kapital

<i>Bundet eget kapital</i>		
Medlemsinsatser	2 716 050	2 716 050
Fond för yttre underhåll	687 570	796 753
Summa Bundet eget kapital	3 403 620	3 512 803
<i>Fritt eget kapital</i>		
Balanserat resultat	3 984 537	4 542 755
Årets resultat	-24 165	-667 401
Summa Fritt eget kapital	3 960 372	3 875 354
Summa Eget kapital	7 363 992	7 388 157

Skulder

<i>Långfristiga skulder</i>		
Övriga långfristiga skulder till kreditinstitut	Not 1214 360 000	18 780 000
Summa Långfristiga skulder	14 360 000	18 780 000
<i>Kortfristiga skulder</i>		
Övriga kortfristiga skulder till kreditinstitut	Not 1314 570 000	8 850 000
Leverantörsskulder	338 463	489 523
Skatteskulder	11 424	15 083
Övriga kortfristiga skulder	Not 1455 161	118 912
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 15830 122	873 716
Summa Kortfristiga skulder	15 805 170	10 347 235
Summa Skulder	30 165 170	29 127 235
Summa Eget kapital och skulder	37 529 163	36 515 392



Kassaflödesanalys

2025-01-01

2025-12-31

2024-01-01

2024-12-31

Kassaflöde från den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	563 973	-120 106
<i>Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet</i>		
Avskrivningar	853 524	889 971
<i>Summa Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet</i>	853 524	889 971
Erhållen ränta	56 713	128 234
Erlagd ränta	-667 629	-644 550
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	806 582	253 548
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning (-) /minskning (+) av rörelsefordringar	87 744	2 336
Ökning (+) /minskning (-) av rörelseskulder	-239 286	230 646
<i>Summa Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>	-151 542	232 982
Kassaflöde från den löpande verksamheten	655 039	486 530
Kassaflöde från investeringsverksamheten		
Förvärv/avyttring av materiella anläggningstillgångar	-1 304 125	-519 259
Summa Kassaflöde från investeringsverksamheten	-1 304 125	-519 259
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		
Ökning (+) /minskning (-) av skuld till kreditinstitut	1 300 000	-700 000
Summa Kassaflöde från finansieringsverksamheten	1 300 000	-700 000
Årets kassaflöde	650 914	-732 729
Likvida medel vid årets början	4 469 359	5 202 087
Likvida medel vid årets slut	5 120 273	4 469 359



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	41 119 tkr
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	5 577 408	5 415 012
	Hyror lokaler	65 550	66 000
	Hyror garage och parkeringsplatser	418 000	418 100
	Hyror övrigt	11 760	11 160
	Övriga primära intäkter	20 663	10 642
	<i>Summa Bruttoomsättning</i>	6 093 381	5 920 914
	Hysesbortfall	-21 690	-16 920
	<i>Summa</i>	-21 690	-16 920
	<i>Summa Nettoomsättning</i>	6 071 691	5 903 994
Not 3	Övriga rörelseintäkter	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
	<i>Övriga rörelseintäkter</i>		
	Försäkringsersättningar	0	4 833
	Övriga sekundära intäkter	25 886	32 150
	<i>Summa Övriga rörelseintäkter</i>	25 886	36 983
Not 4	Driftskostnader	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
	<i>Driftskostnader</i>		
	Fastighetsskötsel och förvaltning	-999 377	-906 565
	Snö och halk-bekämpning	-47 997	-88 410
	Reparationer	-451 271	-390 515
	Planerat underhåll	-437 414	-1 030 081
	El	-264 299	-252 003
	Uppvärmning	-1 016 439	-898 296
	Vatten	-352 462	-326 050
	Sophämtning	-129 330	-139 029
	Fastighetsförsäkring	-147 340	-142 369
	Kabel-TV och bredband	-208 330	-185 880
	Fastighetsskatt och fastighetsavgift	-184 797	-186 271
	Övriga driftkostnader	-2 285	0
	<i>Summa Driftskostnader</i>	-4 241 340	-4 545 470

Not 5	Övriga externa kostnader	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
	<i>Övriga externa kostnader</i>		
	Hyror, arrenden och leasing	0	-10 000
	Administrationskostnader	-22 634	-27 694
	Extern revision	-21 500	-20 125
	Konsultkostnader	-92 799	-69 676
	Medlemsavgifter	-29 500	-29 500
	Föreningsverksamhet	-6 182	-30 716
	Övriga förvaltningskostnader	-21 042	-2 997
	<i>Summa Övriga externa kostnader</i>	-193 657	-190 708
Not 6	Personalkostnader	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
	<i>Personalkostnader</i>		
	Arvode styrelse	-115 008	-191 754
	Revisionsarvode	-3 000	-5 000
	Övriga arvoden	-80 566	-157 335
	Löner och övriga ersättningar	-425	-1 200
	Sociala avgifter	-43 062	-63 893
	Övriga personalkostnader	-3 022	-15 752
	<i>Summa Personalkostnader</i>	-245 083	-434 934

* Arvoden för 2023 var felaktigt periodiserade, 101 172 kr som utbetalades 2024 tillhörde 2023.

Not 7	Byggnader och mark	2025-12-31	2024-12-31
	<i>Ackumulerade anskaffningsvärden</i>		
	Ingående anskaffningsvärde byggnader	42 411 564	41 892 305
	Ingående anskaffningsvärde mark	3 504 511	3 504 511
	Ingående anskaffningsvärde markanläggningar	302 118	302 118
	Årets investeringar	1 254 125	519 259
	Omklassificeringar	0	0
	<i>Summa Ackumulerade anskaffningsvärden</i>	47 472 318	46 218 193
	<i>Ackumulerade avskrivningar</i>		
	Ingående avskrivningar	-14 849 431	-13 959 460
	Årets avskrivningar	-853 524	-889 971
	<i>Summa Ackumulerade avskrivningar</i>	-15 702 955	-14 849 431
	<i>Utgående redovisat värde</i>	31 769 363	31 368 762
	<i>Taxeringsvärde</i>	<i>2025-12-31</i>	<i>2024-12-31</i>
	Taxeringsvärde byggnad - bostäder	96 000 000	83 000 000
	Taxeringsvärde byggnad - lokaler	1 296 000	1 384 000
	Taxeringsvärde mark - bostäder	36 000 000	39 000 000
	Taxeringsvärde mark - lokaler	108 000	108 000
	<i>Summa</i>	133 404 000	123 492 000
	<i>Ställda säkerheter</i>	<i>2025-12-31</i>	<i>2024-12-31</i>
	Fastighetsinteckning	35 150 000	35 150 000
	Varav i eget förvar	0	0
	<i>Ställda säkerheter</i>	35 150 000	35 150 000
Not 8	Pågående nyanläggningar materiella anläggningstillgångar	2025-12-31	2024-12-31
	<i>Pågående nyanläggningar materiella anläggningstillgångar</i>		
	Årets investeringar	50 000	0
	<i>Summa Pågående nyanläggningar materiella anläggningstillgångar</i>	50 000	0
Not 9	Övriga kortfristiga fordringar	2025-12-31	2024-12-31
	<i>Övriga fordringar</i>		
	Avräkningskonto HSB	4 309 659	758 744
	Övriga fordringar	851	790
	<i>Summa Övriga fordringar</i>	4 310 510	759 534

Not 10	Övriga kortfristiga placeringar	2025-12-31	2024-12-31
--------	---------------------------------	------------	------------

Övriga kortfristiga placeringar

Placeringar HSB	800 000	3 700 000
<i>Summa Övriga kortfristiga placeringar</i>	800 000	3 700 000

Not 11	Kassa och bank	2025-12-31	2024-12-31
--------	----------------	------------	------------

Kassa och bank

Kassa	1 000	1 000
Bankkonto SBAB	9 614	9 614
<i>Summa Kassa och bank</i>	10 614	10 614

Not 12	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	2,66%	2026-03-30	8 150 000	200 000
Svenska Handelsbanken AB Stadshypotek	2,66%	2027-10-30	2 000 000	20 000
Svenska Handelsbanken AB Stadshypotek	0,89%	2026-03-30	6 100 000	200 000
Svenska Handelsbanken AB Stadshypotek	3,95%	2028-12-01	12 680 000	300 000
			28 930 000	720 000

Långfristig del	14 360 000
Nästa års amortering av långfristig skuld	320 000
Lån som ska konverteras inom ett år	14 250 000
Kortfristig del	14 570 000
Nästa års amorteringar av lång- och kortfristig skuld	720 000
Amorteringar inom 2-5 år beräknas uppgå till	2 880 000
Skulder med bindningstid på över 5 år uppgår om 5 år till	0
Genomsnittsräntan vid årets utgång	2,85%
Finns swap-avtal	Nej

Not 13 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	2,66%	2026-03-30	8 150 000	200 000
Svenska Handelsbanken AB Stadshypotek	2,66%	2027-10-30	2 000 000	20 000
Svenska Handelsbanken AB Stadshypotek	0,89%	2026-03-30	6 100 000	200 000
Svenska Handelsbanken AB Stadshypotek	3,95%	2028-12-01	12 680 000	300 000
			28 930 000	720 000
Nästa års amortering av långfristig skuld			320 000	
Lån som ska konverteras inom ett år			14 250 000	
Kortfristig del			14 570 000	

Not 14 Övriga kortfristiga skulder 2025-12-31 2024-12-31

<i>Övriga skulder</i>		
Källskatt	46 916	50 273
Övriga kortfristiga skulder	8 245	68 639
<i>Summa Övriga skulder</i>	55 161	118 912

Not 15 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter 2025-12-31 2024-12-31

<i>Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</i>		
Förutbetalda hyror och avgifter	530 198	456 710
Upplupna räntekostnader	50 457	73 235
Övriga upplupna kostnader	249 467	343 771
<i>Summa Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</i>	830 122	873 716

Årsredovisningens innehåll har fastställts av styrelsen 2026-04-15.

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 Nystavaren i Eskilstuna, org.nr. 719500-1057

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf Nystavaren 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 Nystavaren 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

Michael Edeskans
Av föreningen vald revisor

Årsredovisning 2025

Årsredovisning för 2025 avseende HSB Brf Nystavaren i Eskilstuna signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive. **Dokument-id: 09222115557576191002**

Tommy Jonsson

Ordförande

E-signerade med BankID: 2026-04-29 kl. 19:28:24



Ulf Alvar Blomkvist

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-05-04 kl. 18:53:22



Jerker Olsson

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-04-23 kl. 23:17:08



Åsa Johansson

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-04-23 kl. 20:00:09



Roger Hedlund

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-04-24 kl. 11:27:41



Andreas Hellding

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-04-29 kl. 17:48:36



Malin Klarin

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-04-23 kl. 22:34:48



Michael Edeskans

Revisor

E-signerade med BankID: 2026-05-04 kl. 22:51:48



Ola Trané

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2026-05-05 kl. 07:16:26



Revisionsberättelse 2025

Revisionsberättelsen för 2025 avseende HSB Brf Nystavaren i Eskilstuna signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive. **Dokument-id: 09222115557577190217**

Michael Edeskans

Revisor

E-signerade med BankID: 2026-05-04 kl. 22:50:29



Ola Trané

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2026-05-05 kl. 07:17:55



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.