Årsredovisning 2025

HSB Brf Förvaltaren

i Eskilstuna



HSB – där möjligheterna bor

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Styrelsen för HSB Brf Förvaltaren i Eskilstuna med säte i Eskilstuna org.nr. 718000-2565 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2025-01-01 - 2025-12-31.

Allmänt om verksamheten

Föreningen är ett privatbostadsföretag (äkta 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 1957. Föreningens stadgar registrerades senast 2024-01-30.

Föreningen äger och förvaltar

Föreningen äger och förvaltar byggnaderna på fastigheten i Eskilstuna kommun:

Fastighet	Förvärvsdatum	Nybyggnadsår byggnad
Förvaltaren 1	1957-12-03	1942, 1957 och 1958
Totalt 1 objekt		

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Folksam. 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
106	lägenheter (upplåtna med bostadsrätt)	8 165
28	lokaler (hyresrätt)	792
41	garageplatser	622
51	p-platser	0
Totalt 226 objekt		**9 579**

Föreningens lägenheter fördelas på:
27 st 2 rok,
52 st 3 rok,
27 st 4 rok.

Styrelsens sammansättning

Namn	Roll	Fr.o.m.
Gunilla Skogsmo	Ordförande	2025-06-02
Roland Gustafsson	Ledamot	2024-04-23
Inga Krekola	Ledamot	2025-06-02
Björn Bertilsson	Ledamot	2024-04-23
Annelie Berghäll	Ledamot	2024-01-15
Rikhardur Jonsson	Ledamot	2025-06-02
Filip Hronek	Ledamot	2025-06-02
Emma Martinsson	Ledamot	2024-04-23
Åke Nilsson	Suppleant	2025-06-02
Elin Andersson	Suppleant	2025-06-02

I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är: ledamöter Björn Bertilsson och Roland Gustafsson samt suppleater Åke Nilsson och Elin Andersson.

Styrelsen har under året hållit 12 protokollförda styrelsemöten.

Firman tecknas två i förening av Björn Bertilsson och Filip Hronek.

Revisorer har varit: Eva-Karin Karlsson med Sonny Lundgren som suppleant valda av föreningen, samt en av HSB Riksförbund utsedd revisor hos Kungsbron Borevision AB.

Valberedning har varit: Lena Gustafsson (sammankallande) och Maija Kyyrönen, valda vid föreningsstämman.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2025-06-02. På stämman deltog 48 st röstberättigade medlemmar.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

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

En förändring av årsavgiften med +7% per 2026-01-01 är registrerad.

Föreningen har en aktuell underhållsplan 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 2025-10-09.

Underhåll och investeringar
Brf Förvaltaren har bytt samtliga stammar för vatten- och avlopp. Alla badrum och toaletter har totalrenoverats. Hela värmesystemet har bytts ut. Elen är omtrådad och utökad till 3-fas. Alla lamputtag är utbytta till ny standard. Fastigheten har fått ny elservis med nya ledningar till varje hus. Alla lägenheter är förberedda för IMD, individuell mätning och debitering av varmvatten och el. Alla hisshallar är ommålade.Alla entrédörrar har utrustats med klämskydd med sensorer.
Föreningen har en aktuell 50-årig underhållsplan, som är uppdaterad under 2025 och ligger till grund för styrelsens beslut om fondering eller ianspråktagande av fondmedel.

Sedan föreningen startade har följande större åtgärder genomförts:

Årtal	Åtgärd
1983 - 1984	Fasadbeklädnad
1991	Fönsterbyte
1999	Rörinfordring
2001	Bredbandsinstallation
2004	Nya tvättstugor
2006	Två källsorteringshus
2009	Låssystem
2010	Ventilation
2011	Säkerhetsdörrar
2012	Balkongbyte
2013	Tvättutrustning
2016	Nybeläggning av tak
2016	LED-installation
2016	Nytt yttertak hus 23
2016	Utbyte av samtliga hissar
2017	Utbyte av vissa avloppledningar på Tegelbruksgatan 19
2018	Iordningställt skyddsrum enl. krav
2019	Stamspolning
2019	Fastighetsbesiktning Anticimex
2019	Ny ytterbelysning
2021	Installation av laddstolpar
2022	Utbyte och isolering av yttertak hus 19
2023	Utbyte och isolering av yttertak på hus 21
2024	Bygge av ramp vid entrén i hus 23
2024	Renovering av köket i Träffen
2024	Förstudie och start av projekt Stamrenovering.
2025	Byte av Va, värme- och el

Förvaltning
Föreningen har avtal med nedanstående företag:

Leverantör	Avtalstyp
HSB Södermanland	Helkundsavtal (ekonomisk förvaltning, fastighetsskötsel, lokalvård och teknisk förvaltning)
HSB Södermanland	Aktiv underhållsplan
Tele2, Telenor Sverige AB	Bredband, telefoni, TV
Eskilstuna Energi och Miljö AB	El, fjärrvärme, renhållning, vatten och avlopp
Folksam	Fastighetsförsäkring

Anticimex AB	Hussvampsförsäkring, inspektion skadedjur och brandskyddsinspektion
Kone AB	Hissar och garageport
Kiwa Inspecta Sweden AB	Hiss- och centralgaragebesiktning
Certego AB	Låsadministration
Globus TT AB	Besiktning rullstolshiss Orion, hus 23
Schneider Electric Sverige AB	Serviceunderhåll av undercentralen
Eskilstuna kommun	Gångbanerenhållning

Föreningen utför och planerar följande åtgärder under de närmaste 5 åren:
Efter att stamrenoveringen är genomförd behöver marken runt våra hus återställas. Vi kommer också planera för följande underhåll: byte av låssystem, byte av fönster samt byte av värmesystem.

Kultur och fritid
Föreningen har haft Grötlunch samt haft underhållning av Scenkonst Sörmland tre gånger under året.

Medlemsinformation

Under året har 5 bostadsrätter överlåtits och 0 upplåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 141 och under året har det tillkommit 6 och avgått 6 medlemmar.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 141.

Flerårsöversikt

	2025	2024	2023	2022	2021
Sparande, kr/kvm	67	227	204	236	181
Skuldsättning, kr/kvm	8 045	1 588	1 617	1 641	1 662
Skuldsättning bostadsrättsyta, kr/kvm	9 439	1 742	1 774	1 800	1 823
Räntekänslighet, %	12	2	3	3	3
Energikostnad, kr/kvm	237	160	168	155	154
Årsavgifter, kr/kvm	792	742	708	682	617
Årsavgifter/totala intäkter, %	83	87	89	90	90
Totala intäkter, kr/kvm	818	779	725	682	627
Nettoomsättning, tkr	7 167	6 764	6 478	6 105	5 573
Resultat efter finansiella poster, tkr	9	253	981	1 139	766
Soliditet, %	12	43	41	39	37

* För definition och förklaring av nyckeltal se not 1.

Förändringar i eget kapital

Bundet eget kapital	Belopp vid årets ingång	Disposition av föregående års resultat enligt stämmans beslut	Förändring under året*	Belopp vid årets utgång
Inbetalade insatser, kr	668 700	0	0	668 700
Underhållsfond, kr	2 259 315	0	566 000	2 825 315
S:a bundet eget kapital, kr	**2 928 015**	**0**	**566 000**	**3 494 015**
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat, kr	8 536 620	253 474	-566 000	8 224 094
Årets resultat, kr	253 474	-253 474	8 917	8 917
S:a ansamlad vinst/förlust, kr	**8 790 094**	**0**	**-557 083**	**8 233 011**
S:a eget kapital, kr	**11 718 109**	**0**	**8 917**	**11 727 026**

* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 566 000 kr samt ianspråktagande skett med 0 kr

Resultatdisposition

Enligt föreningens registrerade stadgar är det styrelsen som beslutar om reservation till eller ianspråktagande från underhållsfonden.

Till föreningsstämmans förfogande står följande belopp i kronor:	
Balanserat resultat enligt föregående årsstämma, kr	8 790 093
Årets resultat, kr	8 917
Reservation till underhållsfond, kr	-566 000
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	0
Summa till föreningsstämmans förfogande, kr	**8 233 010**

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:	
Balanseras i ny räkning, kr	**8 233 010**

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

Resultaträkning

		2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	Not 2	7 167 454	6 763 851
Övriga rörelseintäkter	Not 3	665 376	218 033
Summa Rörelseintäkter		**7 832 830**	**6 981 884**
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 4	-5 287 244	-5 033 032
Övriga externa kostnader	Not 5	-181 814	-310 328
Personalkostnader	Not 6	-273 094	-253 966
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		-630 651	-651 233
Summa Rörelsekostnader		**-6 372 803**	**-6 248 558**
Rörelseresultat		**1 460 027**	**733 326**
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		54 969	94 471
Räntekostnader och liknande resultatposter		-1 506 079	-574 322
Summa Finansiella poster		**-1 451 110**	**-479 851**
Resultat efter finansiella poster		**8 917**	**253 475**
Resultat före skatt		**8 917**	**253 475**
Årets resultat		**8 917**	**253 475**

Balansräkning

		2025-12-31	2024-12-31
Tillgångar			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 7	18 784 287	19 414 938
Pågående nyanläggningar materiella anläggningstillgångar	Not 8	65 042 616	2 284 894
Summa Materiella anläggningstillgångar		**83 826 903**	**21 699 832**
Finansiella anläggningstillgångar			
Andra långfristiga värdepappersinnehav		500	500
Summa Finansiella anläggningstillgångar		**500**	**500**
Summa Anläggningstillgångar		**83 827 403**	**21 700 332**
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kundfordringar		0	10 996
Övriga kortfristiga fordringar	Not 9	8 156 448	2 351 288
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 10	297 919	312 346
Summa Kortfristiga fordringar		**8 454 367**	**2 674 630**
Kortfristiga placeringar			
Övriga kortfristiga placeringar	Not 11	3 000 000	3 000 000
Summa Kortfristiga placeringar		**3 000 000**	**3 000 000**
Kassa och bank			
Kassa och bank	Not 12	6 088	203
Summa Kassa och bank		**6 088**	**203**
Summa Omsättningstillgångar		**11 460 456**	**5 674 833**
Summa Tillgångar		**95 287 858**	**27 375 165**

Dokument-ID 09222115557577820600 Signerat GS, AB, EM, FH, RG, IK, RJ, BB, EK, OT

Balansräkning

		2025-12-31	2024-12-31
Eget kapital och skulder			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		668 700	668 700
Fond för yttre underhåll		2 825 315	2 259 315
Summa Bundet eget kapital		**3 494 015**	**2 928 015**
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		8 224 094	8 536 620
Årets resultat		8 917	253 475
Summa Fritt eget kapital		**8 233 011**	**8 790 094**
Summa Eget kapital		**11 727 026**	**11 718 109**
Skulder			
Långfristiga skulder			
Övriga långfristiga skulder till kreditinstitut	Not 13	53 336 241	1 622 491
Summa Långfristiga skulder		**53 336 241**	**1 622 491**
Kortfristiga skulder			
Övriga kortfristiga skulder till kreditinstitut	Not 14	23 731 385	12 629 905
Leverantörsskulder		5 087 623	86 228
Skatteskulder		20 852	19 617
Övriga kortfristiga skulder	Not 15	262 767	312 925
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 16	1 121 965	985 890
Summa Kortfristiga skulder		**30 224 592**	**14 034 565**
Summa Skulder		**83 560 833**	**15 657 056**
Summa Eget kapital och skulder		**95 287 858**	**27 375 165**

Kassaflödesanalys

	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Kassaflöde från den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	1 460 027	733 326
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar	630 651	651 233
Summa Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet	**630 651**	**651 233**
Erhållen ränta	54 969	94 471
Erlagd ränta	-1 371 846	-577 047
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	**773 801**	**901 982**
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Ökning (-) /minskning (+) av rörelsefordringar	18 781	-43 098
Ökning (+) /minskning (-) av rörelseskulder	4 954 313	-283 783
Summa Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital	**4 973 094**	**-326 881**
Kassaflöde från den löpande verksamheten	**5 746 895**	**575 102**
Kassaflöde från investeringsverksamheten		
Förvärv/avyttring av materiella anläggningstillgångar	-62 757 722	-747 368
Summa Kassaflöde från investeringsverksamheten	**-62 757 722**	**-747 368**
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		
Ökning (+) /minskning (-) av skuld till kreditinstitut	62 815 230	-231 520
Summa Kassaflöde från finansieringsverksamheten	**62 815 230**	**-231 520**
Årets kassaflöde	**5 804 403**	**-403 786**
Likvida medel vid årets början	**5 351 336**	**5 755 123**
Likvida medel vid årets slut	**11 155 740**	**5 351 336**

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).
- Periodiskt underhåll ingår i driftskostnader.

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	1 031 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 möte 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
	Bruttoomsättning		
	Årsavgifter bostäder andelstalsfördelad	6 198 972	5 793 432
	Årsavgifter bostäder informationsöverföring	260 760	260 760
	Hyror lokaler	336 780	332 604
	Hyror garage och parkeringsplatser	404 260	403 500
	Hyror förbrukningsbaserad	4 172	2 368
	Hyror övrigt	17 486	16 800
	Övriga primära intäkter	30 816	33 818
	Summa Bruttoomsättning	**7 253 246**	**6 843 282**
	Hyresbortfall	-85 792	-79 431
	Summa	**-85 792**	**-79 431**
	Summa Nettoomsättning	**7 167 454**	**6 763 851**

Not 3	Övriga rörelseintäkter	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
	Övriga rörelseintäkter		
	Försäkringsersättningar	554 132	0
	Övriga sekundära intäkter	111 244	218 033
	Summa Övriga rörelseintäkter	**665 376**	**218 033**

Not 4	Driftskostnader	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
	Driftskostnader		
	Fastighetsskötsel och förvaltning	-989 010	-892 070
	Snö och halk-bekämpning	-76 922	-155 711
	Reparationer	-667 136	-530 975
	Planerat underhåll	0	-1 125 760
	Försäkringsskador	-320 015	0
	El	-432 896	-256 600
	Uppvärmning	-1 456 836	-897 649
	Vatten	-381 729	-281 010
	Sophämtning	-137 700	-150 602
	Fastighetsförsäkring	-352 728	-242 804
	Kabel-TV och bredband	-240 264	-279 139
	Fastighetsskatt och fastighetsavgift	-232 008	-220 712
	Summa Driftskostnader	**-5 287 244**	**-5 033 032**

Not 5	Övriga externa kostnader	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
	Övriga externa kostnader		
	Förbrukningsinventarier och varuinköp	-7 724	-4 099
	Administrationskostnader	-108 551	-93 959
	Extern revision	-21 800	-20 429
	Konsultkostnader	0	-141 024
	Medlemsavgifter	0	-30 500
	Föreningsverksamhet	-38 734	-15 877
	Övriga förvaltningskostnader	-5 006	-4 440
	Summa Övriga externa kostnader	**-181 814**	**-310 328**

Not 6	Personalkostnader	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
	Personalkostnader		
	Arvode styrelse	-154 000	-147 935
	Revisionsarvode	-8 000	-8 000
	Övriga arvoden	-46 850	-11 100
	Löner och övriga ersättningar	0	-28 200
	Sociala avgifter	-49 798	-51 381
	Övriga personalkostnader	-14 446	-7 350
	Summa Personalkostnader	**-273 094**	**-253 966**

Not 7	Byggnader och mark	2025-12-31	2024-12-31
	Ackumulerade anskaffningsvärden		
	Ingående anskaffningsvärde byggnader	33 820 919	33 820 919
	Ingående anskaffningsvärde mark	747 500	747 500
	Ingående anskaffningsvärde markanläggningar	1 369 730	1 369 730
	Summa Ackumulerade anskaffningsvärden	**35 938 149**	**35 938 149**
	Ackumulerade avskrivningar		
	Ingående avskrivningar	-16 523 212	-15 892 561
	Årets avskrivningar	-630 651	-630 651
	Summa Ackumulerade avskrivningar	**-17 153 863**	**-16 523 212**
	Utgående redovisat värde	**18 784 287**	**19 414 938**

Taxeringsvärde	*2025-12-31*	*2024-12-31*
Taxeringsvärde byggnad - bostäder	78 000 000	64 000 000
Taxeringsvärde byggnad - lokaler	3 041 000	3 200 000
Taxeringsvärde mark - bostäder	32 000 000	34 000 000
Taxeringsvärde mark - lokaler	1 617 000	1 617 000
Summa	**114 658 000**	**102 817 000**

Ställda säkerheter	*2025-12-31*	*2024-12-31*
Fastighetsinteckning	77 166 000	17 540 000
Varav i eget förvar	0	0
Ställda säkerheter	**77 166 000**	**17 540 000**

Not 8	Pågående nyanläggningar materiella anläggningstillgångar	2025-12-31	2024-12-31
	Pågående nyanläggningar materiella anläggningstillgångar		
	Ingående värde pågående nyanläggning	2 284 894	1 537 526
	Årets investeringar	62 757 722	747 368
	Summa Pågående nyanläggningar materiella anläggningstillgångar	**65 042 616**	**2 284 894**

Not 9	Övriga kortfristiga fordringar	2025-12-31	2024-12-31
	Övriga fordringar		
	Avräkningskonto HSB	8 149 651	2 351 133
	Övriga fordringar	6 797	155
	Summa Övriga fordringar	**8 156 448**	**2 351 288**

Not 10	Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	2025-12-31	2024-12-31
	Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		
	Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	297 919	312 346
	Summa Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	**297 919**	**312 346**

Not 11	Övriga kortfristiga placeringar	2025-12-31	2024-12-31
	Övriga kortfristiga placeringar		
	Placeringar HSB	3 000 000	3 000 000
	Summa Övriga kortfristiga placeringar	**3 000 000**	**3 000 000**

Not 12	Kassa och bank	2025-12-31	2024-12-31
	Kassa och bank		
	Kassa	2 030	0
	Sparbanken Rekarne	4 058	203
	Summa Kassa och bank	**6 088**	**203**

Not 13 Övriga långfristiga skulder till kreditinstitut 2025-12-31

Låneinstitut	*Räntesats*	*Konv.datum*	*Belopp*	*Nästa års amortering*
Svenska Handelsbanken AB Stadshypotek	3,21%	2029-12-30	8 138 500	82 000
Svenska Handelsbanken AB Stadshypotek	2,95%	2027-01-30	3 460 000	80 000
Svenska Handelsbanken AB Stadshypotek	3,24%	2028-03-01	9 131 000	92 000
Svenska Handelsbanken AB Stadshypotek	2,90%	2028-04-30	10 149 000	102 000
Svenska Handelsbanken AB Stadshypotek	2,65%	2027-06-30	6 965 000	70 000
Svenska Handelsbanken AB Stadshypotek	2,97%	2029-06-30	6 982 500	70 000
Svenska Handelsbanken AB Stadshypotek	1,16%	2029-09-30	1 512 491	110 000
Svenska Handelsbanken AB Stadshypotek	2,69%	2026-12-01	11 048 385	0
Svenska Handelsbanken AB Stadshypotek	2,62%	2026-09-30	7 000 000	0
Svenska Handelsbanken AB Stadshypotek	2,61%	2026-10-30	5 000 000	0
Svenska Handelsbanken AB Stadshypotek	2,90%	2029-09-01	7 680 750	77 000
			77 067 626	**683 000**

Långfristig del	53 336 241
Nästa års amortering av långfristig skuld	683 000
Lån som ska konverteras inom ett år	23 048 385
Kortfristig del	23 731 385
Nästa års amorteringar av lång- och kortfristig skuld	683 000
Amorteringar inom 2-5 år beräknas uppgå till	2 732 000
Skulder med bindningstid på över 5 år uppgår om 5 år till	0
Genomsnittsräntan vid årets utgång	2,85%
Finns swap-avtal	Nej

Dokument-ID 092221155557577820600 Signerat GS, AB, EM, FH, RG, IK, RJ, BB, EK, OT

Not 14 Övriga kortfristiga skulder till kreditinstitut 2025-12-31

Låneinstitut	*Räntesats*	*Konv.datum*	*Belopp*	*Nästa års amortering*
Svenska Handelsbanken AB Stadshypotek	3,21%	2029-12-30	8 138 500	82 000
Svenska Handelsbanken AB Stadshypotek	2,95%	2027-01-30	3 460 000	80 000
Svenska Handelsbanken AB Stadshypotek	3,24%	2028-03-01	9 131 000	92 000
Svenska Handelsbanken AB Stadshypotek	2,90%	2028-04-30	10 149 000	102 000
Svenska Handelsbanken AB Stadshypotek	2,65%	2027-06-30	6 965 000	70 000
Svenska Handelsbanken AB Stadshypotek	2,97%	2029-06-30	6 982 500	70 000
Svenska Handelsbanken AB Stadshypotek	1,16%	2029-09-30	1 512 491	110 000
Svenska Handelsbanken AB Stadshypotek	2,69%	2026-12-01	11 048 385	0
Svenska Handelsbanken AB Stadshypotek	2,62%	2026-09-30	7 000 000	0
Svenska Handelsbanken AB Stadshypotek	2,61%	2026-10-30	5 000 000	0
Svenska Handelsbanken AB Stadshypotek	2,90%	2029-09-01	7 680 750	77 000
			77 067 626	**683 000**

Nästa års amortering av långfristig skuld	683 000
Lån som ska konverteras inom ett år	23 048 385
Kortfristig del	23 731 385

Not 15 Övriga kortfristiga skulder

	2025-12-31	**2024-12-31**
Övriga skulder		
Momsskuld	19 712	21 740
Källskatt	112 451	105 676
Inre fond	130 465	157 620
Övriga kortfristiga skulder	139	27 889
Summa Övriga skulder	**262 767**	**312 925**

Not 16	Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	2025-12-31	2024-12-31
	Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		
	Förutbetalda hyror och avgifter	651 141	575 712
	Upplupna räntekostnader	206 770	72 537
	Övriga upplupna kostnader	264 054	337 641
	Summa Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	**1 121 965**	**985 890**

Årsredovisningen har fastställts av styrelsen 2026-04-25.

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 Förvaltaren i Eskilstuna, org.nr. 718000-2565

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

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

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

Dokument-ID 092221155577577945250 Signerat EK, OT

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 Förvaltaren 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 revisorssed 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.

Anmärkning
Styrelsen har inte under räkenskapsåret tillsett att lagstadgade föreningsstämmohandlingar för räkenskapsåret 2024 fanns tillgängliga inför den ordinarie föreningsstämman 2025-06-02 i enlighet med 6 kap.23§ första stycket lagen om ekonomiska föreningar.

Eskilstuna

Digitalt signerad av

Ola Trané
Kungsbron Borevision AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Eva-Karin Karlsson
Av föreningen vald revisor

Årsredovisning 2025

Årsredovisning för 2025 avseende HSB Brf Förvaltaren i Eskilstuna signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive. ***Dokument-id: 09222115557577820600***

Gunilla Skogsmo
Ordförande
E-signerade med BankID: 2026-05-12 kl. 14:00:05

Annelie Berghäll
Ledamot
E-signerade med BankID: 2026-05-12 kl. 15:24:57

Emma Martinsson
Ledamot
E-signerade med BankID: 2026-05-12 kl. 21:56:00

Filip Hronek
Ledamot
E-signerade med BankID: 2026-05-12 kl. 21:06:57

Roland Gustafsson
Ledamot
E-signerade med BankID: 2026-05-12 kl. 14:32:26

Inga Krekola
Ledamot
E-signerade med BankID: 2026-05-12 kl. 17:57:21

Rikhardur Jonsson
Ledamot
E-signerade med BankID: 2026-05-12 kl. 14:28:05

Björn Bertilsson
Ledamot
E-signerade med BankID: 2026-05-12 kl. 16:09:54

Eva-Karin Karlsson
Revisor
E-signerade med BankID: 2026-05-17 kl. 21:05:28

Ola Trané
Bolagsrevisor
E-signerade med BankID: 2026-05-18 kl. 17:07:51

Revisionsberättelse 2025

Revisionsberättelsen för 2025 avseende HSB Brf Förvaltaren i Eskilstuna signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive. ***Dokument-id: 09222115557577945250***

Eva-Karin Karlsson
Revisor
E-signerade med BankID: 2026-05-17 kl. 11:31:33

Ola Trané
Bolagsrevisor
E-signerade med BankID: 2026-05-18 kl. 17:09:27