







Årsredovisning 2025

HSB Brf Härolden i Eskilstuna

MEDLEM I HSB

HSB – där möjligheterna bor

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Styrelsen för HSB Brf Härolden i Eskilstuna med säte i Eskilstuna org.nr. 718000-2672 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 1954. Föreningens stadgar registrerades senast 2024-09-02.

Föreningen äger och förvaltar

Föreningen äger och förvaltar byggnaderna på fastigheterna i Eskilstuna kommun med adress Bryggartorpsgatan 4, 6 och 11, Stenkvistavägen 6, 8 och 10 samt Rosenhällsgatan 4.

Fastighet	Förvärvsdatum	Nybyggnadsår byggnad
Hantverkaren 1	1954-02-03	1960
Härolden 7	1954-02-03	1960
Hökaren 21	1954-02-03	1956 och 1960
Totalt 3 objekt		

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

Antal	Benämning	Total yta m^2
48	garageplatser	924
8	lokaler (hyresrätt)	1 308
181	lägenheter (upplåtna med bostadsrätt)	11 998
33	p-platser	0
Totalt 270 objekt		**14 230**

Föreningens lägenheter fördelas på:
2 st 1 rum och kokskåp
25 st 1 rum och kök
57 st 2 rum och kök
73 st 3 rum och kök
13 st 4 rum och kök
11 st 5 rum och kök

Styrelsens sammansättning

Namn	Roll	Fr.o.m.	T.o.m.
Jan Wiklund	Ordförande	2025-06-10	
Jan Wiklund	Ledamot	2024-03-21	
Anders Caspár	Ordförande	2025-03-27	2025-05-23
Anne-Louise Björndell	Ledamot	2025-03-27	
Jari Uusimaa	Ledamot	2025-03-27	
Nina Puiseva Tuncer	Ledamot	2024-03-21	
Ann-Christin Haglund	Ledamot	2025-03-27	
Andreas Klinton	Ledamot	2024-03-21	

Styrelsen har under året hållit 13 protokollförda styrelsemöten.

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

Valberedning har varit: Gunilla Ahlm (sammankallande) samt Gunilla Wilhelmsson, valda vid föreningsstämman. Gunilla Ahlm avgick i september.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2025-03-27. På stämman deltog 42 röstberättigade medlemmar.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Årsavgiften förändrades fr.o.m. 2025-01-01 med +4,5%.

En förändring av årsavgiften med +2% 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 fastighetsbesiktning utfördes i enlighet med föreningens underhållsplan 2025-10-18.

Sedan föreningen startade har följande större åtgärder genomförts:

Årtal	Åtgärd
1986	Fasadmålning
1998-1999	Stambyte
1998-1999	Renovering badrum
2000-2001	Fönsterbyte
2003	Bredbandsinstallation
2010	Fjärrvärme samtliga fastigheter
2011	Balkonger
2012	Fasadtvätt
2013	Återvinning via frånluft
2016	Tak
2016	Säkerhetsdörrar
2019-2020	Nya hissar
2021	Målning våningsplan/trapphus
2023	Målning/Kakling tvättstugor. Målning källare/cykelrum
2023	Fjärrstyrda garagedörrar
2024	Installation av solceller
2024	Ny belysning C-garage, Utökad återvinning Bryggartorpsg. 11
2025	Målning av Stenkvistavägen 10, byte fönsterbleck Bryggartorpsgatan 4-6, ny belysning återvinningsstation Bryggartorpsgatan 11

Förvaltning
Föreningen har avtal med nedanstående företag:

Leverantör	Avtalstyp
HSB Södermanland	Ekonomisk förvaltning
HSB Södermanland	Fastighetsskötsel
Eskilstuna Energi & Miljö	Fjärrvärme, vatten, avlopp och renhållning
Tele2	TV
Telenor	Bredband
Länsförsäkringar	Fastighetsförsäkringar
Skellefteå Kraft	El

Hans-Erik Andersson har varit förvaltare/vicevärd

Föreningen utför och planerar följande åtgärder under de närmaste 5 åren:
2026 : Fasadmålning av Stenkvistavägen 6-8, Bryggartorpsgatan/Rosenhällsgatan 4, OVK, Åtgärd av utskjutande tak Stenkvistavägen 6-8, Åtgärd av trapp till HSB, ingång Bryggartorpsgatan
2027: Tänkt fasadmålning Bryggartorpsgatan 9/Rosenhällsgatan 4 åtgärdas istället 2026.
2029 : Energideklaration

Medlemsinformation
Under året har 12 bostadsrätter överlåtits och 0 upplåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 230 och antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 233.

Flerårsöversikt

	2025	2024	2023	2022	*2021
Sparande, kr/kvm	199	182	220	183	241
Skuldsättning, kr/kvm	2 071	2 283	2 525	2 605	2 689
Skuldsättning bostadsrättsyta, kr/kvm	2 457	2 708	2 800	2 889	2 982
Räntekänslighet, %	4	4	4	5	5
Energikostnad, kr/kvm	179	163	169	172	144
Årsavgifter, kr/kvm	683	653	654	617	615
Årsavgifter/totala intäkter, %	87	86	86	89	90
Totala intäkter, kr/kvm	661	637	685	624	618
Nettoomsättning, tkr	9 280	8 944	8 861	8 180	8 166
Resultat efter finansiella poster, tkr	1 025	583	-859	414	734
Soliditet, %	36	32	31	31	30

Förklaring till nyckeltalen presenteras i not 1.

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

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	1 067 745	0	0	1 067 745
Underhållsfond, kr	0	0	17 440	17 440
S:a bundet eget kapital, kr	**1 067 745**	**0**	**17 440**	**1 085 185**
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat, kr	15 171 860	583 409	-17 440	15 737 829
Årets resultat, kr	583 409	-583 409	1 025 498	1 025 498
S:a ansamlad vinst/förlust, kr	**15 755 269**	**0**	**1 008 058**	**16 763 327**
S:a eget kapital, kr	**16 823 014**	**0**	**1 025 498**	**17 848 512**

* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 346 000 kr samt ianspråktagande skett med 328 560 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	15 755 269
Årets resultat, kr	1 025 498
Reservation till underhållsfond, kr	-346 000
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	328 560
Summa till föreningsstämmans förfogande, kr	**16 763 327**

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:	
Balanseras i ny räkning, kr	**16 763 327**

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

Dokument-ID 09222115557568334099 Signerat JW, AH, AB, JU, AK, NT, JK, OT

Resultaträkning

		2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	Not 2	9 279 519	8 944 241
Övriga rörelseintäkter	Not 3	132 592	141 224
Summa Rörelseintäkter		**9 412 111**	**9 085 465**
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 4	-5 359 787	-5 506 502
Övriga externa kostnader	Not 5	-160 791	-235 549
Personalkostnader	Not 6	-542 027	-474 399
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		-1 481 110	-1 460 712
Summa Rörelsekostnader		**-7 543 715**	**-7 677 163**
Rörelseresultat		**1 868 397**	**1 408 302**
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		70 370	194 289
Räntekostnader och liknande resultatposter		-913 269	-1 019 182
Summa Finansiella poster		**-842 899**	**-824 893**
Resultat efter finansiella poster		**1 025 498**	**583 409**
Resultat före skatt		**1 025 498**	**583 409**
Årets resultat		**1 025 498**	**583 409**

Balansräkning

		2025-12-31	2024-12-31
Tillgångar			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 7	41 333 777	42 738 999
Pågående nyanläggningar materiella anläggningstillgångar	Not 8	2 304 325	0
Summa Materiella anläggningstillgångar		**43 638 102**	**42 738 999**
Finansiella anläggningstillgångar			
Andra långfristiga värdepappersinnehav		500	500
Summa Finansiella anläggningstillgångar		**500**	**500**
Summa Anläggningstillgångar		**43 638 602**	**42 739 499**
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kundfordringar		903	37 641
Övriga kortfristiga fordringar	Not 9	3 572 736	5 077 358
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 10	253 715	275 564
Summa Kortfristiga fordringar		**3 827 355**	**5 390 563**
Kortfristiga placeringar			
Övriga kortfristiga placeringar	Not 11	2 000 000	4 000 000
Summa Kortfristiga placeringar		**2 000 000**	**4 000 000**
Kassa och bank			
Kassa och bank	Not 12	750	0
Summa Kassa och bank		**750**	**0**
Summa Omsättningstillgångar		**5 828 105**	**9 390 563**
Summa Tillgångar		**49 466 706**	**52 130 062**

Balansräkning

		2025-12-31	2024-12-31
Eget kapital och skulder			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		1 067 745	1 067 745
Fond för yttre underhåll		17 440	0
Summa Bundet eget kapital		**1 085 185**	**1 067 745**
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		15 737 829	15 171 860
Årets resultat		1 025 498	583 409
Summa Fritt eget kapital		**16 763 326**	**15 755 269**
Summa Eget kapital		**17 848 511**	**16 823 014**
Skulder			
Långfristiga skulder			
Övriga långfristiga skulder till kreditinstitut	Not 13	20 913 659	7 000 000
Summa Långfristiga skulder		**20 913 659**	**7 000 000**
Kortfristiga skulder			
Övriga kortfristiga skulder till kreditinstitut	Not 14	8 559 624	25 485 182
Leverantörsskulder		346 758	716 052
Skatteskulder		16 047	9 265
Övriga kortfristiga skulder	Not 15	691 415	954 339
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 16	1 090 692	1 142 210
Summa Kortfristiga skulder		**10 704 536**	**28 307 048**
Summa Skulder		**31 618 195**	**35 307 048**
Summa Eget kapital och skulder		**49 466 706**	**52 130 062**

Kassaflödesanalys

	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Kassaflöde från den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	1 868 397	1 408 302
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar	1 481 110	1 460 712
Summa Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet	**1 481 110**	**1 460 712**
Erhållen ränta	68 370	194 289
Erlagd ränta	-904 714	-1 051 220
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	**2 513 163**	**2 012 083**
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Ökning (-) /minskning (+) av rörelsefordringar	37 891	-48 492
Ökning (+) /minskning (-) av rörelseskulder	-685 509	-452 251
Summa Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital	**-647 618**	**-500 742**
Kassaflöde från den löpande verksamheten	**1 865 545**	**1 511 341**
Kassaflöde från investeringsverksamheten		
Förvärv/avyttring av materiella anläggningstillgångar	-2 380 212	-594 508
Summa Kassaflöde från investeringsverksamheten	**-2 380 212**	**-594 508**
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		
Ökning (+) /minskning (-) av skuld till kreditinstitut	-3 011 899	-1 113 604
Summa Kassaflöde från finansieringsverksamheten	**-3 011 899**	**-1 113 604**
Årets kassaflöde	**-3 526 567**	**-196 771**
Likvida medel vid årets början	**9 066 795**	**9 263 566**
Likvida medel vid årets slut	**5 540 228**	**9 066 795**

Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

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

Redovisningsvaluta
Belopp anges i svenska kronor om inget annat anges.

Allmänna värderingsprinciper

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

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

Avskrivningstid på byggnadskomponenter:	15-120 år.
Avskrivningstid på markanläggningar:	20 år.
Avskrivningstid på maskiner och inventarier:	5 år.

Mark skrivs inte av.

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

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

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

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

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

gällande skatteregler.

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

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	8 175 324	7 828 640
	Hyror lokaler	698 176	692 168
	Hyror garage och parkeringsplatser	340 600	337 500
	Hyror förbrukningsbaserad	18 000	18 000
	Hyror övrigt	27 685	15 703
	Övriga primära intäkter	33 626	52 730
	Summa Bruttoomsättning	**9 293 411**	**8 944 741**
	Hyresbortfall	-13 892	-500
	Summa	**-13 892**	**-500**
	Summa Nettoomsättning	**9 279 519**	**8 944 241**

Not 3	Övriga rörelseintäkter	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
	Övriga rörelseintäkter		
	Försäkringsersättningar	21 791	71 830
	Övriga ersättningar och intäkter	110 801	69 394
	Summa Övriga rörelseintäkter	**132 592**	**141 224**

Not 4	Driftskostnader	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
	Driftskostnader		
	Fastighetsskötsel och förvaltning	-1 049 590	-902 850
	Snö och halk-bekämpning	-45 056	-80 850
	Reparationer	-428 316	-526 057
	Planerat underhåll	-328 560	-546 168
	Försäkringsskador	0	-172 659
	El	-657 784	-646 705
	Uppvärmning	-1 307 646	-1 166 228
	Vatten	-578 373	-508 203
	Sophämtning	-263 098	-291 222
	Fastighetsförsäkring	-229 420	-218 537
	Kabel-TV och bredband	-110 097	-98 572
	Fastighetsskatt och fastighetsavgift	-361 104	-348 450
	Övriga driftkostnader	-743	0
	Summa Driftskostnader	**-5 359 787**	**-5 506 502**

Not 5	Övriga externa kostnader	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
	Övriga externa kostnader		
	Förbrukningsinventarier och varuinköp	-18 921	-7 287
	Administrationskostnader	-39 844	-72 532
	Extern revision	-23 270	-22 500
	Konsultkostnader	-5 631	-8 496
	Medlemsavgifter	-49 250	-49 250
	Föreningsverksamhet	-20 487	-74 684
	Övriga förvaltningskostnader	-3 387	-800
	Summa Övriga externa kostnader	**-160 791**	**-235 549**

Not 6	Personalkostnader	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
	Personalkostnader		
	Arvode styrelse	-178 932	-140 000
	Revisionsarvode	-2 660	-5 000
	Övriga arvoden	-241 920	-241 208
	Löner och övriga ersättningar	-24 701	-10 848
	Sociala avgifter	-86 714	-73 655
	Övriga personalkostnader	-7 100	-3 689
	Summa Personalkostnader	**-542 027**	**-474 399**

Not 7	Byggnader och mark	2025-12-31	2024-12-31
	Ackumulerade anskaffningsvärden		
	Ingående anskaffningsvärde byggnader	70 586 225	69 793 548
	Ingående anskaffningsvärde mark	1 035 600	1 035 600
	Ingående anskaffningsvärde markanläggningar	1 376 161	1 376 161
	Årets investeringar	75 888	792 677
	Summa Ackumulerade anskaffningsvärden	**73 073 874**	**72 997 986**
	Ackumulerade avskrivningar		
	Ingående avskrivningar	-30 258 987	-28 798 274
	Årets avskrivningar	-1 481 110	-1 460 712
	Summa Ackumulerade avskrivningar	**-31 740 097**	**-30 258 987**
	Utgående redovisat värde	**41 333 777**	**42 738 999**

	Taxeringsvärde	*2025-12-31*	*2024-12-31*
	Taxeringsvärde byggnad - bostäder	115 000 000	93 000 000
	Taxeringsvärde byggnad - lokaler	3 203 000	3 495 000
	Taxeringsvärde mark - bostäder	43 400 000	52 200 000
	Taxeringsvärde mark - lokaler	1 703 000	1 847 000
	Summa	**163 306 000**	**150 542 000**

	Ställda säkerheter	*2025-12-31*	*2024-12-31*
	Fastighetsinteckning	41 573 800	41 573 800
	Varav i eget förvar	0	0
	Ställda säkerheter	**41 573 800**	**41 573 800**

Not 8	Pågående nyanläggningar materiella anläggningstillgångar	2025-12-31	2024-12-31
	Pågående nyanläggningar materiella anläggningstillgångar		
	Ingående värde pågående nyanläggning	0	198 169
	Årets investeringar	2 304 325	594 508
	Omklassificering till byggnad	0	-792 677
	Summa Pågående nyanläggningar materiella anläggningstillgångar	**2 304 325**	**0**

Not 9	Övriga kortfristiga fordringar	2025-12-31	2024-12-31
	Övriga fordringar		
	Avräkningskonto HSB	3 539 478	5 066 795
	Övriga fordringar inkl. skattekontot	33 258	10 563
	Summa Övriga fordringar	**3 572 736**	**5 077 358**

Not 10	Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	2025-12-31	2024-12-31
	Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		
	Upplupna ränteintäkter	2 000	0
	Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	251 715	275 564
	Summa Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	**253 715**	**275 564**

Not 11	Övriga kortfristiga placeringar	2025-12-31	2024-12-31
	Övriga kortfristiga placeringar		
	Placeringar HSB	0	4 000 000
	Placering Handelsbanken	2 000 000	0
	Summa Övriga kortfristiga placeringar	**2 000 000**	**4 000 000**

Not 12	Kassa och bank	2025-12-31	2024-12-31
	Kassa och bank		
	Bankkonto Handelsbanken	750	0
	Summa Kassa och bank	**750**	**0**

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

Låneinstitut	*Räntesats*	*Konv.datum*	*Belopp*	*Nästa års amortering*
Stadshypotek	2,73%	2028-10-30	5 763 659	0
Svenska Handelsbanken AB Stadshypotek	2,99%	2030-10-30	8 850 000	200 000
Svenska Handelsbanken AB Stadshypotek	2,35%	2026-10-30	2 500 000	0
Svenska Handelsbanken AB Stadshypotek	2,35%	2026-10-30	2 426 000	0
Svenska Handelsbanken AB Stadshypotek	2,35%	2026-10-30	1 816 237	0
Svenska Handelsbanken AB Stadshypotek	2,35%	2026-10-30	1 112 490	68 160
Svenska Handelsbanken AB Stadshypotek	3,2%	2026-03-23	4 897	4 897
Svenska Handelsbanken AB Stadshypotek	1,42%	2027-12-30	7 000 000	500 000
			29 473 283	**773 057**

Långfristig del	20 913 659
Nästa års amortering av långfristig skuld	700 000
Lån som ska konverteras inom ett år	7 859 624
Kortfristig del	8 559 624
Nästa års amorteringar av lång- och kortfristig skuld	773 057
Amorteringar inom 2-5 år beräknas uppgå till	3 072 640
Skulder med bindningstid på över 5 år uppgår om 5 år till	0
Genomsnittsräntan vid årets utgång	2,40%
Finns swap-avtal	Nej

Dokument-ID 09222115557568334099 Signerat JW, AH, AB, JU, AK, NT, JK, OT

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

Låneinstitut	*Räntesats*	*Konv.datum*	*Belopp*	*Nästa års amortering*
Stadshypotek	2,73%	2028-10-30	5 763 659	0
Svenska Handelsbanken AB Stadshypotek	2,99%	2030-10-30	8 850 000	200 000
Svenska Handelsbanken AB Stadshypotek	2,35%	2026-10-30	2 500 000	0
Svenska Handelsbanken AB Stadshypotek	2,35%	2026-10-30	2 426 000	0
Svenska Handelsbanken AB Stadshypotek	2,35%	2026-10-30	1 816 237	0
Svenska Handelsbanken AB Stadshypotek	2,35%	2026-10-30	1 112 490	68 160
Svenska Handelsbanken AB Stadshypotek	3,2%	2026-03-23	4 897	4 897
Svenska Handelsbanken AB Stadshypotek	1,42%	2027-12-30	7 000 000	500 000
			29 473 283	**773 057**

Nästa års amortering av långfristig skuld	700 000
Lån som ska konverteras inom ett år	7 859 624
Kortfristig del	8 559 624

Not 15 Övriga kortfristiga skulder

	2025-12-31	2024-12-31
Övriga skulder		
Momsskuld	34 568	36 667
Källskatt	13 005	5 890
Inre fond	638 949	835 243
Övriga kortfristiga skulder	4 893	76 539
Summa Övriga skulder	**691 415**	**954 339**

Not 16 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2025-12-31	2024-12-31
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		
Förutbetalda hyror och avgifter	690 962	705 166
Upplupna räntekostnader	116 258	107 703
Övriga upplupna kostnader	283 472	329 341
Summa Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	**1 090 692**	**1 142 210**

Årsredovisningens innehåll har fastställts av styrelsen 2026-01-27.

Årsredovisningen har signerats av styrelsen med datum som framgår av dess signering och revisionsberättelse har, med datum som framgår av dess signering, lämnats beträffande denna årsredovisning.

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i HSB Bostadsrättsförening Härolden i Eskilstuna, org.nr. 718000-2672

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf Härolden 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.

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 Härolden 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.

Eskilstuna

Digitalt signerad av

Ola Tranè
Kungsbron Borevision AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Jörgen Karlsson
Av föreningen vald revisor

Årsredovisning 2025

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

Jan Wiklund
Ordförande
E-signerade med BankID: 2026-01-28 kl. 11:37:29

Ann-Christin Haglund
Ledamot
E-signerade med BankID: 2026-01-28 kl. 16:37:21

Anne-Louise Björndell
Ledamot
E-signerade med BankID: 2026-01-28 kl. 08:36:15

Jari Uusimaa
Ledamot
E-signerade med BankID: 2026-01-28 kl. 17:13:40

Andreas Klinton
Ledamot
E-signerade med BankID: 2026-02-02 kl. 19:59:29

Nina Tuncer
Ledamot
E-signerade med BankID: 2026-01-27 kl. 15:23:26

Jörgen Karlsson
Revisor
E-signerade med BankID: 2026-02-03 kl. 17:52:22

Ola Trané
Bolagsrevisor
E-signerade med BankID: 2026-02-04 kl. 07:31:37

Revisionsberättelse 2025

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

Jörgen Karlsson
Revisor
E-signerade med BankID: 2026-02-03 kl. 17:57:14

Ola Trané
Bolagsrevisor
E-signerade med BankID: 2026-02-04 kl. 07:33:18

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.