







Årsredovisning 2025

HSB Brf Rinmansparken i Eskilstuna

MEDLEM I HSB

HSB – där möjligheterna bor

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Styrelsen för HSB Brf Rinmansparken i Eskilstuna med säte i Eskilstuna org.nr. 769621-3193 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 2010. Föreningens stadgar registrerades senast 2024-12-02.

Föreningen äger och förvaltar

Föreningen äger och förvaltar byggnaderna på fastigheterna i Eskilstuna kommun med adress Hedlundsgatan 1, 3, 5 och 7 samt Rothoffsvägen 14, 16 A-C, 18 A-B och 20 A-B:

Fastighet	Förvärvsdatum	Nybyggnadsår byggnad
Venus 10	2010-04-07	1985
Venus 11	2010-04-07	1985
Venus 12	2010-04-07	1985
Totalt 3 objekt		

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

Antal	Benämning	Total yta m^2
1	lokal (hyresrätt)	110
171	lägenheter (upplåtna med bostadsrätt)	12 024
3	lägenheter (hyresrätt)	195
60	p-platser	0
Totalt 235 objekt		**12 329**

Föreningens lägenheter fördelas på:
16 st 1 rok
72 st 2 rok
72 st 3 rok
14 st 4 rok

Styrelsens sammansättning

Namn	Roll
Emma Björk	Ordförande
Veronica Salas	Ledamot
Linus Lödesjö	Ledamot
Ola Karlsson	Ledamot
Evelina Blomkvist	Ledamot
Sofia Ericsson	HSB-ledamot
Salena Murad	Ledamot
Mathias Granlund	Ledamot

I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är: Veronica Salas, Ola Karlsson, Evelina Blomkvist, Salena Murad och Mathias Granlund.

Styrelsen har under året hållit 18 protokollförda styrelsemöten.

Firman tecknas två i förening av Ola Karlsson, Evelina Blomkvist, Emma Björk och Salena Murad.

Revisorer har varit: Lennart Wikström med Eveline Klingberg som suppleant valda av föreningen, samt en av HSB Riksförbund utsedd revisor hos Kungsbron Borevision AB.

Valberedning har varit: Christina Edberg (sammankallande) och Helene Hultman som suppleant, valda vid föreningsstämman.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2025-06-05. På stämman deltog 33 röstberättigade medlemmar.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Årsavgiften förändrades fr.o.m. 2025-01-01 med +6%.
En förändring av årsavgiften med +6% per 2026-01-01 är registrerad.

Föreningen har en aktuell 50-årig 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 2024-11-06.

Föreningen har år 2025 tre lägenheter som fortfarande står upplåtna med hyresrätt. När dessa säljs kommer föreningen att tillföras ytterligare kapital. Räntan på detta kapital, antingen genom ytterligare amorteringar på lånen eller via placering, bör till stor till kunna täcka den intäktsförslust som uppstår när hyror ersätts av årsavgifter.
En lägenhet har upplåtits under året och en hyresrätt är uppsagd per 2025-12-30 och kommer att säljas under våren 2026.

Föreningen har under året investerat i nya lägenhetsdörrar. Arbetet förväntas bli klart under fösta kvartalet 2026.
Föreningen har även investerat i 12 st laddstolpar, nya tvättmaskiner, torktumlare och torkskåp.
Mätare för IMD (inviduell mätning el) kommer att installeras under år 2026.

Sedan föreningen startade har följande större åtgärder genomförts:

Årtal	Åtgärd
2011	Byte armaturer trapphus
2011	Stamspolning
2011	Låssystem
2011	Tvättstugor
2011	Undercentral
2012	Renovering av 174 badrum
2013	Markarbeten/asfaltering
2015	Renovering cykelrum
2015	Ombyggnation sophus
2015	Byte samtliga staket markplan
2016	Oljning staket bord bänkar
2016	Bättring och ommålning loftgångar
2016	Informationstavlor/tvättbokning
2016	Taggsystem och porttelefoni
2019	Byte källardörrar
2019	Byte belysningstolpar
2020	Automatiska dörröppnare
2022	Renovering hissar
2023/2024	Byte fönster
2024	Stamspolning
2025	12 st laddstolpar
2025	Tvättmaskiner, torktumlare och torkskåp
2025/2026	Lägenhetsdörrar

Föreningen utför och planerar följande åtgärder under de närmaste åren:
Mätare för IMD (inviduell mätning el) kommer att installeras under år 2026.
Åtgärda ventilationen under år 2026
Se över avloppssystemet

Medlemsinformation

Under året har 9 bostadsrätter överlåtits och 1 upplåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 228 och antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 228.

Flerårsöversikt

	2025	2024	2023	2022	2021
Sparande, kr/kvm	115	68	31	187	234
Skuldsättning, kr/kvm	7 118	7 175	7 241	7 217	7 233
Skuldsättning bostadsrättsyta, kr/kvm	7 298	7 448	7 560	7 652	7 721
Räntekänslighet, %	10	11	12	12	12
Energikostnad, kr/kvm	190	185	175	166	153
Årsavgifter, kr/kvm	725	668	647	633	635
Årsavgifter/totala intäkter, %	91	91	78	87	87
Totala intäkter, kr/kvm	773	709	799	682	686
Nettoomsättning, tkr	9 371	8 800	8 587	8 459	8 513
Resultat efter finansiella poster, tkr	-2 157	-2 692	-2 165	-3 578	915
Soliditet, %	50	51	50	51	51

* För definition och förklaring av nyckeltalen, se not 1.

Upplysningar vid förlust

Årets negativa resultat beror främst på fortsatt höga räntekostnader samt avskrivningar.

Föreningens kassaflöde från den löpande verksamheten är positivt. Föreningens sparande till det framtida underhållet uppgår till 115 kr/m2. För att möta föreningens framtida ekonomiska åtaganden (tex amorteringar och återinvesteringar) samt höja sparandet har styrelsen beslutat om att höja årsavgifterna med 6 % från 2026-01-01. Ytterligare förändring av årsavgiften/lån är främst beroende av framtida räntenivåer.

Under året har en hyresrätt upplåtits och kapitalet har bidragit till en extra amortering om 1 milj. kr.
Under år 2026 kommer en till hyresrätt att upplåtas, vilken kommer att generera mer kapital.

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	90 085 786	0	498 699	90 584 485
Upplåtelseavgifter, kr	12 242 132	0	661 301	12 903 433
Underhållsfond, kr	117 802	0	236 939	354 741
S:a bundet eget kapital, kr	**102 445 720**	**0**	**1 396 939**	**103 842 659**
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat, kr	-6 282 398	-2 691 725	-236 939	-9 211 062
Årets resultat, kr	-2 691 725	2 691 725	-2 156 819	-2 156 819
S:a ansamlad vinst/förlust, kr	**-8 974 123**	**0**	**-2 393 758**	**-11 367 881**
S:a eget kapital, kr	**93 471 597**	**0**	**-996 819**	**92 474 778**

* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 282 000 kr samt ianspråktagande skett med 45 061 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	-8 974 123
Årets resultat, kr	-2 156 819
Reservation till underhållsfond, kr	-282 000
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	45 061
Summa till föreningsstämmans förfogande, kr	**-11 367 881**

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:	
Balanseras i ny räkning, kr	**-11 367 881**

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	9 370 866	8 800 060
Övriga rörelseintäkter	Not 3	159 082	0
Summa Rörelseintäkter		**9 529 948**	**8 800 060**
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 4	-4 934 349	-5 010 259
Övriga externa kostnader	Not 5	-202 381	-314 086
Personalkostnader	Not 6	-224 784	-219 783
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		-3 313 065	-3 234 069
Övriga rörelsekostnader	Not 7	-106 500	0
Summa Rörelsekostnader		**-8 781 079**	**-8 778 197**
Rörelseresultat		**748 869**	**21 863**
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		297 895	442 100
Räntekostnader och liknande resultatposter		-3 203 582	-3 155 688
Summa Finansiella poster		**-2 905 687**	**-2 713 588**
Resultat efter finansiella poster		**-2 156 819**	**-2 691 725**
Resultat före skatt		**-2 156 819**	**-2 691 725**
Årets resultat		**-2 156 819**	**-2 691 725**

Balansräkning

		2025-12-31	2024-12-31
Tillgångar			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 8	165 829 970	167 227 380
Pågående nyanläggningar materiella anläggningstillgångar	Not 9	6 382 021	0
Summa Materiella anläggningstillgångar		**172 211 991**	**167 227 380**
Finansiella anläggningstillgångar			
Andra långfristiga värdepappersinnehav		500	500
Summa Finansiella anläggningstillgångar		**500**	**500**
Summa Anläggningstillgångar		**172 212 491**	**167 227 880**
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kundfordringar		13 350	4 351
Aktuell skattefordran		40 250	0
Övriga kortfristiga fordringar	Not 10	1 385 131	988 301
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 11	365 217	263 881
Summa Kortfristiga fordringar		**1 803 948**	**1 256 533**
Kortfristiga placeringar			
Övriga kortfristiga placeringar	Not 12	9 152 296	15 995 351
Summa Kortfristiga placeringar		**9 152 296**	**15 995 351**
Summa Omsättningstillgångar		**10 956 244**	**17 251 885**
Summa Tillgångar		**183 168 735**	**184 479 765**

Balansräkning

		2025-12-31	2024-12-31
Eget kapital och skulder			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		103 487 918	102 327 918
Fond för yttre underhåll		354 741	117 802
Summa Bundet eget kapital		**103 842 659**	**102 445 720**
Ansamlad förlust			
Balanserat resultat		-9 211 062	-6 282 398
Årets resultat		-2 156 819	-2 691 725
Summa Ansamlad förlust		**-11 367 881**	**-8 974 123**
Summa Eget kapital		**92 474 778**	**93 471 597**
Skulder			
Långfristiga skulder			
Övriga långfristiga skulder till kreditinstitut	Not 13	47 178 449	23 004 871
Summa Långfristiga skulder		**47 178 449**	**23 004 871**
Kortfristiga skulder			
Övriga kortfristiga skulder till kreditinstitut	Not 14	40 577 068	66 018 729
Leverantörsskulder		1 468 747	474 400
Skatteskulder		38 172	28 759
Övriga kortfristiga skulder	Not 15	7 021	53 059
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 16	1 424 500	1 428 351
Summa Kortfristiga skulder		**43 515 507**	**68 003 297**
Summa Skulder		**90 693 956**	**91 008 168**
Summa Eget kapital och skulder		**183 168 735**	**184 479 765**

Kassaflödesanalys

	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Kassaflöde från den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	748 869	21 863
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar	3 313 065	3 234 069
Summa Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet	**3 313 065**	**3 234 069**
Erhållen ränta	305 229	399 684
Erlagd ränta	-3 340 586	-3 126 644
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	**1 026 577**	**528 972**
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Ökning (-) /minskning (+) av rörelsefordringar	-162 893	344 554
Ökning (+) /minskning (-) av rörelseskulder	1 090 875	-1 619 717
Summa Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital	**927 982**	**-1 275 163**
Kassaflöde från den löpande verksamheten	**1 954 560**	**-746 191**
Kassaflöde från investeringsverksamheten		
Förvärv/avyttring av materiella anläggningstillgångar	-8 297 676	-7 172 308
Summa Kassaflöde från investeringsverksamheten	**-8 297 676**	**-7 172 308**
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		
Ökning (+) /minskning (-) av medlemsinsatser	1 160 000	2 995 000
Ökning (+) /minskning (-) av skuld till kreditinstitut	-1 268 083	-247 894
Summa Kassaflöde från finansieringsverksamheten	**-108 083**	**2 747 106**
Årets kassaflöde	**-6 451 199**	**-5 171 393**
Likvida medel vid årets början	**16 982 248**	**22 153 642**
Likvida medel vid årets slut	**10 531 049**	**16 982 248**

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.
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 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
	Bruttoomsättning		
	Årsavgifter bostäder andelstalsfördelad	8 552 959	7 980 732
	Årsavgifter bostäder, TV/Bredband	152 134	0
	Hyror bostäder	250 913	394 641
	Hyror lokaler	111 900	96 408
	Hyror garage och parkeringsplatser	235 800	260 400
	Hyror förbrukningsbaserad	7 704	7 704
	Hyror övrigt	7 200	7 200
	Övriga primära intäkter	61 856	60 175
	Summa Bruttoomsättning	**9 380 466**	**8 807 260**
	Hyresbortfall	-9 600	-7 200
	Summa	**-9 600**	**-7 200**
	Summa Nettoomsättning	**9 370 866**	**8 800 060**

Not 3	Övriga rörelseintäkter	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
	Övriga rörelseintäkter		
	Försäkringsersättningar	114 546	0
	Övriga ersättningar och intäkter	44 536	0
	Summa Övriga rörelseintäkter	**159 082**	**0**

Not 4	Driftskostnader	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
	Driftskostnader		
	Fastighetsskötsel och förvaltning	-895 383	-835 663
	Snö och halk-bekämpning	-52 936	-118 046
	Reparationer	-336 697	-645 475
	Planerat underhåll	-45 061	-299 900
	Försäkringsskador	-227 508	0
	El	-384 493	-419 713
	Uppvärmning	-1 508 961	-1 359 905
	Vatten	-451 706	-510 215
	Sophämtning	-286 194	-255 095
	Fastighetsförsäkring	-190 707	-173 769
	Kabel-TV och bredband	-246 256	-99 600
	Fastighetsskatt och fastighetsavgift	-308 446	-292 880
	Summa Driftskostnader	**-4 934 349**	**-5 010 259**

Not 5	Övriga externa kostnader	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
	Övriga externa kostnader		
	Förbrukningsinventarier och varuinköp	-15 823	-11 908
	Administrationskostnader	-69 757	-105 573
	Extern revision	-21 000	-22 500
	Konsultkostnader	-38 150	-113 654
	Medlemsavgifter	-46 500	-46 000
	Föreningsverksamhet	-3 131	-7 166
	Övriga förvaltningskostnader	-8 021	-7 284
	Summa Övriga externa kostnader	**-202 381**	**-314 086**

Not 6	Personalkostnader	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
	Personalkostnader		
	Arvode styrelse	-162 600	-159 600
	Revisionsarvode	-2 000	-2 000
	Övriga arvoden	-4 000	-4 000
	Sociala avgifter	-50 259	-51 183
	Övriga personalkostnader	-5 925	-3 000
	Summa Personalkostnader	**-224 784**	**-219 783**

Not 7	Övriga rörelsekostnader	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
	Övriga rörelsekostnader		
	Förlust vid avyttring av tillgångar	-106 500	0
	Summa Övriga rörelsekostnader	**-106 500**	**0**

Not 8	Byggnader och mark	2025-12-31	2024-12-31
	Ackumulerade anskaffningsvärden		
	Ingående anskaffningsvärde byggnader	148 555 375	137 649 478
	Ingående anskaffningsvärde mark	37 864 777	37 864 777
	Ingående anskaffningsvärde markanläggningar	2 424 529	2 424 529
	Årets investeringar	2 022 155	12 070 915
	Årets försäljningar/utrangeringar	-1 189 782	-1 165 018
	Summa Ackumulerade anskaffningsvärden	**189 677 054**	**188 844 681**
	Ackumulerade avskrivningar		
	Ingående avskrivningar	-21 617 301	-19 548 249
	Årets avskrivningar	-3 313 065	-2 069 051
	Årets försäljningar/utrangeringar	1 083 282	0
	Summa Ackumulerade avskrivningar	**-23 847 084**	**-21 617 300**
	Utgående redovisat värde	**165 829 970**	**167 227 381**

	Taxeringsvärde	*2025-12-31*	*2024-12-31*
	Taxeringsvärde byggnad - bostäder	129 600 000	117 000 000
	Taxeringsvärde byggnad - lokaler	620 000	711 000
	Taxeringsvärde mark - bostäder	45 400 000	48 600 000
	Taxeringsvärde mark - lokaler	227 000	215 000
	Summa	**175 847 000**	**166 526 000**

	Ställda säkerheter	*2025-12-31*	*2024-12-31*
	Fastighetsinteckning	95 000 000	95 000 000
	Varav i eget förvar	0	0
	Ställda säkerheter	**95 000 000**	**95 000 000**

Not 9	Pågående nyanläggningar materiella anläggningstillgångar	2025-12-31	2024-12-31
	Pågående nyanläggningar materiella anläggningstillgångar		
	Ingående värde pågående nyanläggning	0	4 898 607
	Årets investeringar	6 382 021	6 007 290
	Omklassificering till byggnad	0	-10 905 897
	Summa Pågående nyanläggningar materiella anläggningstillgångar	**6 382 021**	**0**

Not 10	Övriga kortfristiga fordringar	2025-12-31	2024-12-31
	Övriga fordringar		
	Avräkningskonto HSB	1 378 753	986 897
	Skattekontot	6 378	1 404
	Summa Övriga fordringar	**1 385 131**	**988 301**

Not 11	Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	2025-12-31	2024-12-31
	Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		
	Upplupna ränteintäkter	36 415	43 749
	Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	328 802	220 132
	Summa Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	**365 217**	**263 881**

Not 12	Övriga kortfristiga placeringar	2025-12-31	2024-12-31
	Övriga kortfristiga placeringar		
	Placeringar HSB	7 500 000	8 200 000
	Placeringar SBAB	1 652 296	7 795 351
	Summa Övriga kortfristiga placeringar	**9 152 296**	**15 995 351**

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

Låneinstitut	*Räntesats*	*Konv.datum*	*Belopp*	*Nästa års amortering*
SBAB/AB Sveriges Säkerställda Obligationer	3,54%	2028-01-14	5 725 054	44 505
SBAB/AB Sveriges Säkerställda Obligationer	2,54%	2026-09-15	23 116 255	65 727
SBAB/AB Sveriges Säkerställda Obligationer	3,13%	2029-11-22	18 655 029	59 479
SBAB/AB Sveriges Säkerställda Obligationer	3,60%	2026-11-12	17 279 808	42 582
SBAB/AB Sveriges Säkerställda Obligationer	2,54%	2027-09-13	22 979 371	77 021
			87 755 517	**289 314**

Långfristig del	47 178 449
Nästa års amortering av långfristig skuld	181 005
Lån som ska konverteras inom ett år	40 396 063
Kortfristig del	40 577 068
Nästa års amorteringar av lång- och kortfristig skuld	289 314
Amorteringar inom 2-5 år beräknas uppgå till	1 157 256
Skulder med bindningstid på över 5 år uppgår om 5 år till	0
Genomsnittsräntan vid årets utgång	2,94%
Finns swap-avtal	Nej

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

Låneinstitut	*Räntesats*	*Konv.datum*	*Belopp*	*Nästa års amortering*
SBAB/AB Sveriges Säkerställda Obligationer	3,54%	2028-01-14	5 725 054	44 505
SBAB/AB Sveriges Säkerställda Obligationer	2,54%	2026-09-15	23 116 255	65 727
SBAB/AB Sveriges Säkerställda Obligationer	3,13%	2029-11-22	18 655 029	59 479
SBAB/AB Sveriges Säkerställda Obligationer	3,60%	2026-11-12	17 279 808	42 582
SBAB/AB Sveriges Säkerställda Obligationer	2,54%	2027-09-13	22 979 371	77 021
			87 755 517	**289 314**

Nästa års amortering av långfristig skuld	181 005
Lån som ska konverteras inom ett år	40 396 063
Kortfristig del	40 577 068

Not 15	Övriga kortfristiga skulder	2025-12-31	2024-12-31
	Övriga skulder		
	Momsskuld	0	2 821
	Källskatt	0	50 238
	Övriga kortfristiga skulder	7 021	0
	Summa Övriga skulder	**7 021**	**53 059**

Not 16	Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	2025-12-31	2024-12-31
	Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		
	Förutbetalda hyror och avgifter	784 704	745 006
	Upplupna räntekostnader	152 690	289 694
	Övriga upplupna kostnader	487 106	393 651
	Summa Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	**1 424 500**	**1 428 351**

Årsredovisningens innehåll har fastställts av styrelsen 2026-03-20.

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 Rinmansparken i Eskilstuna, org.nr. 769621-3193

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

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

Lennart Wikström
Av föreningen vald revisor

Årsredovisning 2025

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

Emma Björk
Ordförande
E-signerade med BankID: 2026-04-13 kl. 17:32:39

Veronica Salas
Ledamot
E-signerade med BankID: 2026-04-13 kl. 17:33:51

Salena Murad
Ledamot
E-signerade med BankID: 2026-04-15 kl. 08:45:38

Linus Lödesjö
Ledamot
E-signerade med BankID: 2026-04-01 kl. 09:23:23

Ola Karlsson
Ledamot
E-signerade med BankID: 2026-03-26 kl. 11:02:44

Mathias Granlund
Ledamot
E-signerade med BankID: 2026-04-16 kl. 09:44:22

Evelina Blomkvist
Ledamot
E-signerade med BankID: 2026-04-17 kl. 08:26:20

Sofia Ericsson
Ledamot
E-signerade med BankID: 2026-04-07 kl. 13:59:08

Lennart Wikström
Revisor
E-signerade med BankID: 2026-04-17 kl. 17:23:21

Ola Trané
Bolagsrevisor
E-signerade med BankID: 2026-04-20 kl. 07:28:20

Revisionsberättelse 2025

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

Lennart Wikström
Revisor
E-signerade med BankID: 2026-04-17 kl. 17:18:58

Ola Trané
Bolagsrevisor
E-signerade med BankID: 2026-04-20 kl. 07:30:40

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.