



# Årsredovisning 2025

HSB Brf Slagtäppan i Eskilstuna



# Förvaltningsberättelse

## Verksamheten

Styrelsen för HSB Brf Slagträpan i Eskilstuna med säte i Eskilstuna org.nr. 718000-2664 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2025-01-01 - 2025-12-31.

## Allmänt om verksamheten

Föreningen är ett privatbostadsföretag (äka 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 1965. Föreningens stadgar registrerades senast 2024-06-26.

## Föreningen äger och förvaltar

Föreningen äger och förvaltar byggnaderna på fastigheterna i Eskilstuna kommun:

Fastighet	Förvärvsdatum	Nybyggnadsår byggnad
Äspingen 1	1965-11-02	1969
Äspingen 2	1965-11-02	1969
Äspingen 3	1965-11-02	1969
Äspingen 4	1965-11-02	1969

### Totalt 4 objekt

Fastigheterna är fullvärdesförsäkrade i Länsförsäkringar. I försäkringen ingår styrelseansvar. Hemförsäkring tecknas och bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna, kollektivt bostadsrättstillägg ingår i föreningens fastighetsförsäkring. Nuvarande försäkringsavtal gäller t.o.m. 2025-12-31.

Antal	Benämning	Total yta m <sup>2</sup>
546	p-platser	0
28	lokaler (hyresrätt)	758
66	garageplatser	924
446	lägenheter (upplåtna med bostadsrätt)	31 648

### Totalt 1 086 objekt

**33 330**

Föreningens lägenheter fördelas på:

58 st	1 rok
97 st	2 rok
243 st	3 rok
42 st	4 rok
6 st	5 rok

## Styrelsens sammansättning

Namn	Roll	Fr.o.m.
Ken Madsen	Ordförande	2025-05-05
Jörgen Nilsson	Ledamot	2025-05-05
Camilla Mersin	HSB-Ledamot	2025-05-05
Helena Hellsberg	Ledamot	2025-05-05
Caroline Rydberg	Ledamot	2025-05-05
Sejla Hazirovic	Ledamot	2025-05-05
Linda Jansson	Ledamot	2025-05-05

I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är: Jörgen Nilsson, Linda Jansson, Sejla Harirovic samt Ken Madsen som ordförande kvarstår som ledamot. Krisztina Vida var ledamot under tiden 2025-05-05 - 2025-08-05.

Styrelsen har under året hållit 15 protokollförda styrelsemöten.

Revisorer har varit: Cecilia Nordin som revisor och Ari Kotajärvi som revisorssuppleant valda av föreningen, samt en av HSB Riksförbund utsedd revisor hos Kungsbron Borevision AB.

Valberedning har varit: Marjo Byström (sammankallande), Carina Algo samt Carola Andersson, valda vid föreningsstämman.

## Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2025-05-05. På stämman deltog 88 röstberättigade medlemmar.

## Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Årsavgiften har under året varit oförändrad.

En förändring av årsavgiften med +3% 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 2025-08-25.

**Underhållsåtgärder 2025**

Lekplatsbesiktning har genomförts och besiktningsanmärkningarna har åtgärdats.

Vattenskador i lägenheter och källare har åtgärdats.

Kulvert bytt mellan Tomtebogatan 20 och 22.

Några tvättmaskiner och torktumlare har lagats.

Korttidsboendet är renoverat och blev klart januari 2025.

Takrenovering löpande under året. Klart oktober 2025.

Sista 2 garagelängorna renoverade.

Belysning installerad i garagen.

Möjligheter till uppsättning av laddstolpar till elbil har börjat ses över.

"Ladda bilen"-bidrag godkänt från Naturvårdsverket.

Vägskyltar uppsatta

Brytbleck till alla cykelrum

Underhåll av bastun

Förrådsinventering

Tagit ned dåliga träd.

Planterat nya träd och bärbuskar

Omplanterat 2 träd som satt oroväckande nära vattenledning.

Planterat nya höstblommor/buskar.

Byggt nya vindskydd på tomtebogatan.

Tagit bort staketen runt "ko-hagen".

Målat lekparken

Nya bänkar uppsatta

Nya discgolf-korgar. 2 st har köpts in.

**Väsentliga händelser under räkenskapsåret**

Securitas tagit över störning- och fastighetsjour.

Avtal har tecknats gällande parkeringsservice med Securitas.

Lån har omförhandlats.

Lykil har hand om all nyckelhantering, beställning lgh nycklar mm.

Förnyelse av fastighetsförsäkring.

Förnyelse av elavtal.

Vicevärdstjänst förlängs med fortsatt 30h/vecka

Startat upp digitalt kösystem för garage.

Ny hemsida har skapats.

**Medlemsaktiviteter**

Loppis höst

Cykelrensning

Höstrensning med container för grovsopor

Medlemsmöte vår/höst

**Besiktning**

Yttre kontroll genomfördes under hösten av fastighetsgruppen.

Brandbesiktning

Radonbesiktning och åtgärder utförda.

OVK - åtgärder /arbete beställt.

Takbesiktning av etapp 2 och 3 utförd.

**Underhåll**

Föreningen har en aktiv underhållsplan för 50 år som är digital. Planen ligger till grund för föreningsstämmans beslut om fondering eller ianspråktagande av fondmedel.

Sedan föreningen startade har följande större åtgärder genomförts:

Årtal	Åtgärd
1986	Fönsterrenovering
1990-1995	Takbyte
1994	Målning och renovering av fasad samt balkongrenovering
2004	Bredbandsinstallation
2008	Stamrenovering samt miljöhus
2009	Elstolpar
2010	Frånluftsfläktar
2015	Balkonger
2016	Ny ytter- och fasadbelysning, nya termostatventiler samt byte av 3 undercentraler
2019	Utbyte av cykelrumsdörrar
2020	Byte av belysning i källare och byggnation av ny bastu
2021	Renovering av garagelängor (2 st)
2021	Byte av belysning i trapphus, källargångar och tvättstugor
2022	Renovering av tak
2023	Renovering av garagelängor (2 st)
2023	Nytt låssystem och byte av låscylindrar
2024	Renovering av tak
2025	Renovering av garagelängor (2st)

### Förvaltning

Föreningen har avtal med nedanstående företag

HSB Södermanland	Ekonomisk förvaltning
Tunaporten AB	Fastighetsskötsel
Telenor	Bredband, telefoni
Tele2	TV
Länsförsäkringar	Fastighetsförsäkringar
Aimo Park	Parkeringsövervakning
Securitas	Fastighetsjour
Avarn/Securitas	Störningsjour
Eskilstuna Energi & Miljö	Fjärrvärme, el, vatten, återvinning och hushållsavfall

Vicevärd har varit Marjo Ojala och Johan Possnert, anställda på Tunaporten AB.

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

Installation av laddstolpar

Elbesiktning

Se över elavtal IMD - Individuell Mätning och Debitering av el

Se över blomster och rabatter och ev trädgårdsskötselavtal

Påbörja fönsterbyte

## Medlemsinformation

Under året har 39 bostadsrätter överlåtits och 0 upplåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 541 och under året har det tillkommit 43 och avgått 49 medlemmar.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 535.

## Flerårsöversikt

	2025	2024	2023	2022	2021
Sparande, kr/kvm	144	92	143	141	141
Skuldsättning, kr/kvm	2 389	1 929	1 620	1 825	1 952
Skuldsättning bostadsrättsyta, kr/kvm	2 516	2 032	1 671	1 882	2 013
Räntekänslighet, %	3	3	2	3	3
Energikostnad, kr/kvm	236	209	202	176	186
Årsavgifter, kr/kvm	720	720	685	652	652
Årsavgifter/totala intäkter, %	91	93	93	94	95
Totala intäkter, kr/kvm	751	735	714	671	668
Nettoomsättning, tkr	25 013	24 018	22 848	21 775	21 722
Resultat efter finansiella poster, tkr	-1 741	580	1 978	1 984	1 673
Soliditet, %	30	34	39	35	32

Bristande jämförbarhet med åren 2021-2023 beror på att garageyta på 924 krm tillkommit jmf år 2024. Förändringen av ”sparandet, skuldsättning, energikostnad samt total intäkter/kvm” påverkas av garageytan.

Förklaring av nyckeltal, se Not 1.

## Upplysningar vid förlust

Årets negativa resultat beror främst på förlust vid utrangering.

Föreningens kassaflöde från den löpande verksamheten är positivt med 4 235 521 kr. Föreningens sparande till det framtida underhållet uppgår till 144 kr/kvm.

För att möta föreningens framtida ekonomiska åtaganden (tex amorteringar och återinvesteringar) samt höja sparandet har styrelsen beslutat om avgiftshöjning med 3% från 2026-01-01. Ytterligare förändring av årsavgiften/lån är främst beroende av framtida räntenivåer.

Styrelsen anser därmed att årets förlust inte påverkar föreningens möjlighet att finansiera sina framtida ekonomiska åtaganden.

## Förändringar i eget kapital

	Belopp vid årets ingång	Disposition av föregående års resultat enligt stämman beslut	Förändring under året*	Belopp vid årets utgång
<b>Bundet eget kapital</b>				
Inbetalade insatser, kr	1 637 500	0	0	1 637 500
Upplåtelseavgifter, kr	395 200	0	0	395 200
Underhållsfond, kr	13 846 876	0	85 752	13 932 628
<b>S:a bundet eget kapital, kr</b>	<b>15 879 576</b>	<b>0</b>	<b>85 752</b>	<b>15 965 328</b>
<b>Fritt eget kapital</b>				
Balanserat resultat, kr	21 621 115	422 476	-85 752	21 957 838
Årets resultat, kr	422 476	-422 476	-1 583 001	-1 583 001
<b>S:a ansamlad vinst/förlust, kr</b>	<b>22 043 591</b>	<b>0</b>	<b>-1 668 753</b>	<b>20 374 837</b>
<b>S:a eget kapital, kr</b>	<b>37 923 167</b>	<b>0</b>	<b>-1 583 001</b>	<b>36 340 165</b>

\* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 715 000 kr samt ianspråktagande skett med 629 248 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	22 043 590
Årets resultat, kr	-1 583 001
Reservation till underhållsfond, kr	-715 000
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	629 248
<b>Summa till föreningsstämmans förfogande, kr</b>	<b>20 374 837</b>

### Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Styrelsens förslag gällande extra reservation till underhållsfond, kr	-0
<b>Balanseras i ny räkning, kr</b>	<b>20 374 837</b>

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
<b>Rörelseintäkter</b>			
Nettoomsättning	Not 2	25 012 681	24 017 926
Övriga rörelseintäkter	Not 3	27 235	492 191
<b>Summa Rörelseintäkter</b>		<b>25 039 916</b>	<b>24 510 117</b>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Driftskostnader	Not 4	-17 901 706	-20 288 228
Övriga externa kostnader	Not 5	-522 142	-645 112
Personalkostnader	Not 6	-371 073	-423 354
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		-2 489 811	-2 188 805
Övriga rörelsekostnader	Not 7	-3 431 401	0
<b>Summa Rörelsekostnader</b>		<b>-24 716 133</b>	<b>-23 545 499</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>323 783</b>	<b>964 618</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		6 229	767 851
Räntekostnader och liknande resultatposter		-2 070 603	-1 152 403
<b>Summa Finansiella poster</b>		<b>-2 064 375</b>	<b>-384 552</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>-1 740 591</b>	<b>580 066</b>
<b>Resultat före skatt</b>		<b>-1 740 591</b>	<b>580 066</b>
<b>Skatter</b>			
Skatt på årets resultat		157 590	-157 590
<b>Summa Skatter</b>		<b>157 590</b>	<b>-157 590</b>
<b>Årets resultat</b>		<b>-1 583 001</b>	<b>422 476</b>

# Balansräkning

2025-12-31 2024-12-31

## Tillgångar

### Anläggningstillgångar

#### Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och mark	Not 8	107 348 905	87 815 229
Maskiner och andra tekniska anläggningar	Not 9	1 039 470	1 157 146
Pågående nyanläggningar materiella anläggningstillgångar	Not 10	281 388	12 818 769
<b>Summa Materiella anläggningstillgångar</b>		<b>108 669 764</b>	<b>101 791 144</b>

#### Finansiella anläggningstillgångar

Andra långfristiga värdepappersinnehav		500	500
<b>Summa Finansiella anläggningstillgångar</b>		<b>500</b>	<b>500</b>

### Summa Anläggningstillgångar

**108 670 264 101 791 644**

### Omsättningstillgångar

#### Kortfristiga fordringar

Kundfordringar		309 037	324 514
Övriga kortfristiga fordringar	Not 11	11 756 700	8 219 214
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		1 400 181	1 956 102
<b>Summa Kortfristiga fordringar</b>		<b>13 465 918</b>	<b>10 499 829</b>

#### Kassa och bank

Kassa och bank		11 266	22 213
<b>Summa Kassa och bank</b>		<b>11 266</b>	<b>22 213</b>

### Summa Omsättningstillgångar

**13 477 184 10 522 042**

### Summa Tillgångar

**122 147 447 112 313 686**

# Balansräkning

2025-12-31 2024-12-31

## Eget kapital och skulder

### Eget kapital

#### Bundet eget kapital

Medlemsinsatser	2 032 700	2 032 700
Fond för yttre underhåll	13 932 628	13 846 876
<b>Summa Bundet eget kapital</b>	<b>15 965 328</b>	<b>15 879 576</b>

#### Fritt eget kapital

Balanserat resultat	21 957 838	21 621 115
Årets resultat	-1 583 001	422 476
<b>Summa Fritt eget kapital</b>	<b>20 374 837</b>	<b>22 043 590</b>

### Summa Eget kapital

**36 340 165 37 923 166**

### Skulder

#### Långfristiga skulder

Övriga långfristiga skulder till kreditinstitut	Not 12	60 665 273	38 542 204
<b>Summa Långfristiga skulder</b>		<b>60 665 273</b>	<b>38 542 204</b>

#### Kortfristiga skulder

Övriga kortfristiga skulder till kreditinstitut	Not 13	18 947 291	25 756 927
Leverantörsskulder		1 462 940	5 256 380
Skatteskulder		108 075	266 101
Övriga kortfristiga skulder	Not 14	1 240 506	1 254 959
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 15	3 383 197	3 313 949
<b>Summa Kortfristiga skulder</b>		<b>25 142 009</b>	<b>35 848 316</b>

### Summa Skulder

**85 807 282 74 390 520**

### Summa Eget kapital och skulder

**122 147 447 112 313 686**

# Kassaflödesanalys

	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>		
Rörelseresultat	323 783	964 618
<i>Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet</i>		
Avskrivningar	2 489 811	2 188 805
Övriga justeringar	3 588 991	0
<i>Summa Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet</i>	<b>6 078 802</b>	<b>2 188 805</b>
Erhållen ränta	6 229	2 851
Erlagd ränta	-2 145 695	-963 534
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital</b>	<b>4 263 119</b>	<b>2 192 740</b>
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning (-) /minskning (+) av rörelsefordringar	3 078 457	-3 756 927
Ökning (+) /minskning (-) av rörelseskulder	-3 821 578	3 346 215
<i>Summa Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>	<b>-743 122</b>	<b>-410 712</b>
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>	<b>3 519 997</b>	<b>1 782 028</b>
<b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>		
Förvärv/avyttring av materiella anläggningstillgångar	-12 805 794	-14 244 365
<b>Summa Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>	<b>-12 805 794</b>	<b>-14 244 365</b>
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>		
Ökning (+) /minskning (-) av skuld till kreditinstitut	15 313 433	11 351 908
<b>Summa Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>	<b>15 313 433</b>	<b>11 351 908</b>
<b>Årets kassaflöde</b>	<b>6 027 636</b>	<b>-1 110 429</b>
<b>Likvida medel vid årets början</b>	<b>5 671 484</b>	<b>6 174 503</b>
<b>Likvida medel vid årets slut</b>	<b>11 705 082</b>	<b>5 671 484</b>

## 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	29272tkr
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.

		2025-01-01	2024-01-01
		2025-12-31	2024-12-31
<b>Not 2</b>	<b>Nettoomsättning</b>		
	<i>Bruttoomsättning</i>		
	Årsavgifter bostäder andelstalsfördelad	22 792 252	22 792 152
	Hyror lokaler	1 410 521	469 988
	Hyror garage och parkeringsplatser	697 650	672 998
	Hyror förbrukningsbaserad	40 850	0
	Hyror övrigt	40 296	40 527
	Övriga primära intäkter	140 033	135 954
	<i>Summa Bruttoomsättning</i>	<b>25 121 602</b>	<b>24 111 619</b>
	Avgiftsbortfall	0	-3 010
	Hysesbortfall	-108 921	-90 683
	<i>Summa</i>	<b>-108 921</b>	<b>-93 693</b>
	<i>Summa Nettoomsättning</i>	<b>25 012 681</b>	<b>24 017 926</b>
		<b>2025-01-01</b>	<b>2024-01-01</b>
<b>Not 3</b>	<b>Övriga rörelseintäkter</b>	<b>2025-12-31</b>	<b>2024-12-31</b>
	<i>Övriga rörelseintäkter</i>		
	Försäkringsersättningar	0	428 615
	Övriga sekundära intäkter	27 235	63 576
	<i>Summa Övriga rörelseintäkter</i>	<b>27 235</b>	<b>492 191</b>
		<b>2025-01-01</b>	<b>2024-01-01</b>
<b>Not 4</b>	<b>Driftskostnader</b>	<b>2025-12-31</b>	<b>2024-12-31</b>
	<i>Driftskostnader</i>		
	Fastighetsskötsel och förvaltning	-4 472 090	-6 534 441
	Snö och halk-bekämpning	-215 511	-15 625
	Reparationer	-1 382 780	-2 347 265
	Planerat underhåll	-629 248	-444 928
	Försäkringsskador	-168 148	-933 733
	El	-748 112	-689 064
	Uppvärmning	-5 569 912	-4 870 041
	Vatten	-1 538 495	-1 390 428
	Sophämtning	-758 200	-776 988
	Fastighetsförsäkring	-578 738	-495 872
	Kabel-TV och bredband	-1 007 558	-1 100 212
	Fastighetsskatt och fastighetsavgift	-789 514	-689 630
	Övriga driftkostnader	-43 400	0
	<i>Summa Driftskostnader</i>	<b>-17 901 706</b>	<b>-20 288 228</b>

Not 5	Övriga externa kostnader	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
	<i>Övriga externa kostnader</i>		
	Hyror, arrenden och leasing	-4 369	-24 673
	Förbrukningsinventarier och varuinköp	-64 739	-50 576
	Administrationskostnader	-167 045	-210 891
	Extern revision	-40 250	-33 250
	Konsultkostnader	-102 810	-157 026
	Medlemsavgifter	-115 500	-115 500
	Föreningsverksamhet	-19 174	-47 756
	Övriga förvaltningskostnader	-8 255	-5 440
	<i>Summa Övriga externa kostnader</i>	-522 142	-645 112
Not 6	Personalkostnader	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
	<i>Personalkostnader</i>		
	Arvode styrelse	-252 761	-306 420
	Revisionsarvode	-7 000	-1 900
	Övriga arvoden	-13 000	0
	Löner och övriga ersättningar	-9 240	-4 500
	Sociala avgifter	-79 207	-95 085
	Övriga personalkostnader	-9 865	-15 450
	<i>Summa Personalkostnader</i>	-371 073	-423 354
Not 7	Övriga rörelsekostnader	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
	<i>Övriga rörelsekostnader</i>		
	Förlust vid avyttring av tillgångar	-3 431 401	0
	<i>Summa Övriga rörelsekostnader</i>	-3 431 401	0

Not 8	Byggnader och mark	2025-12-31	2024-12-31
	<i>Akkumulerade anskaffningsvärden</i>		
	Ingående anskaffningsvärde byggnader	128 210 928	127 853 178
	Ingående anskaffningsvärde mark	1 798 842	1 798 842
	Årets investeringar	0	357 750
	Årets försäljningar/utrangeringar	-5 063 862	0
	Omklassificeringar	25 343 175	0
	<b>Summa Akkumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>150 289 083</b>	<b>130 009 770</b>
	<i>Akkumulerade avskrivningar</i>		
	Ingående avskrivningar	-42 194 541	-40 025 348
	Årets avskrivningar	-2 369 564	-2 169 193
	Återförda avskrivningar	1 623 927	0
	<b>Summa Akkumulerade avskrivningar</b>	<b>-42 940 178</b>	<b>-42 194 541</b>
	<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>107 348 905</b>	<b>87 815 229</b>
	<i>Taxeringsvärde</i>	<i>2025-12-31</i>	<i>2024-12-31</i>
	Taxeringsvärde byggnad - bostäder	212 000 000	168 000 000
	Taxeringsvärde byggnad - lokaler	1 482 000	1 066 000
	Taxeringsvärde mark - bostäder	55 000 000	55 000 000
	Taxeringsvärde mark - lokaler	997 000	997 000
	<b>Summa</b>	<b>269 479 000</b>	<b>225 063 000</b>
	<i>Ställda säkerheter</i>	<i>2025-12-31</i>	<i>2024-12-31</i>
	Fastighetsinteckning	84 214 000	79 401 000
	Varav i eget förvar	0	0
	<b>Ställda säkerheter</b>	<b>84 214 000</b>	<b>79 401 000</b>
Not 9	Maskiner och andra tekniska anläggningar	2025-12-31	2024-12-31
	<i>Akkumulerade anskaffningsvärden</i>		
	Ingående anskaffningsvärde	1 311 104	134 345
	Årets investeringar	0	1 176 759
	<b>Summa Akkumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>1 311 104</b>	<b>1 311 104</b>
	<i>Akkumulerade avskrivningar</i>		
	Ingående avskrivningar	-153 958	-134 345
	Årets avskrivningar	-117 676	-19 613
	<b>Summa Akkumulerade avskrivningar</b>	<b>-271 634</b>	<b>-153 958</b>
	<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>1 039 470</b>	<b>1 157 146</b>

Not 10	Pågående nyanläggningar materiella anläggningstillgångar	2025-12-31	2024-12-31
	<i>Pågående nyanläggningar materiella anläggningstillgångar</i>		
	Ingående värde pågående nyanläggning	12 818 769	108 912
	Årets investeringar	12 805 794	12 709 856
	Omklassificering till byggnad	-25 343 175	0
	<i>Summa Pågående nyanläggningar materiella anläggningstillgångar</i>	<b>281 388</b>	<b>12 818 769</b>
Not 11	Övriga kortfristiga fordringar	2025-12-31	2024-12-31
	<i>Övriga fordringar</i>		
	Avräkningskonto HSB	11 693 817	5 649 271
	Övriga fordringar	62 883	2 569 942
	<i>Summa Övriga fordringar</i>	<b>11 756 700</b>	<b>8 219 214</b>

## Not 12 Övriga långfristiga skulder till kreditinstitut

2025-12-31

<i>Låneinstitut</i>	<i>Räntesats</i>	<i>Konv.datum</i>	<i>Belopp</i>	<i>Nästa års amortering</i>
Svenska Handelsbanken AB Stadshypotek	1,24%	2027-10-30	11 100 000	400 000
Svenska Handelsbanken AB Stadshypotek	2,86%	2028-12-01	11 006 250	110 064
Svenska Handelsbanken AB Stadshypotek	3,14%	2030-03-01	19 901 610	200 520
Svenska Handelsbanken AB Stadshypotek	3,46%	2026-01-30	10 162 500	450 000
Svenska Handelsbanken AB Stadshypotek	2,69%	2029-09-01	11 916 665	866 668
Svenska Handelsbanken AB Stadshypotek	3,74%	2028-03-01	8 490 000	172 000
Svenska Handelsbanken AB Stadshypotek	0,89%	2026-04-30	1 588 716	40 000
Svenska Handelsbanken AB Stadshypotek	0,89%	2026-04-30	944 632	40 000
Svenska Handelsbanken AB Stadshypotek	0,89%	2026-04-30	3 616 846	99 092
Svenska Handelsbanken AB Stadshypotek	0,89%	2026-04-30	885 345	40 000
			<b>79 612 564</b>	<b>2 418 344</b>
Långfristig del			60 665 273	
Nästa års amortering av långfristig skuld			1 749 252	
Lån som ska konverteras inom ett år			17 198 039	
Kortfristig del			18 947 291	
Nästa års amorteringar av lång- och kortfristig skuld			2 418 344	
Amorteringar inom 2-5 år beräknas uppgå till			9 673 376	
Skulder med bindningstid på över 5 år uppgår om 5 år till			0	
Genomsnittsräntan vid årets utgång			2,68%	
Finns swap-avtal			Nej	

**Not 13 Övriga kortfristiga skulder till kreditinstitut 2025-12-31**

<i>Låneinstitut</i>	<i>Räntesats</i>	<i>Konv.datum</i>	<i>Belopp</i>	<i>Nästa års amortering</i>
Svenska Handelsbanken AB Stadshypotek	1,24%	2027-10-30	11 100 000	400 000
Svenska Handelsbanken AB Stadshypotek	2,86%	2028-12-01	11 006 250	110 064
Svenska Handelsbanken AB Stadshypotek	3,14%	2030-03-01	19 901 610	200 520
Svenska Handelsbanken AB Stadshypotek	3,46%	2026-01-30	10 162 500	450 000
Svenska Handelsbanken AB Stadshypotek	2,69%	2029-09-01	11 916 665	866 668
Svenska Handelsbanken AB Stadshypotek	3,74%	2028-03-01	8 490 000	172 000
Svenska Handelsbanken AB Stadshypotek	0,89%	2026-04-30	1 588 716	40 000
Svenska Handelsbanken AB Stadshypotek	0,89%	2026-04-30	944 632	40 000
Svenska Handelsbanken AB Stadshypotek	0,89%	2026-04-30	3 616 846	99 092
Svenska Handelsbanken AB Stadshypotek	0,89%	2026-04-30	885 345	40 000
			<b>79 612 564</b>	<b>2 418 344</b>
Nästa års amortering av långfristig skuld			1 749 252	
Lån som ska konverteras inom ett år			17 198 039	
Kortfristig del			18 947 291	

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

<i>Övriga skulder</i>		
Depositioner	22 000	20 000
Momsskuld	42 522	0
Inre fond	1 160 462	1 213 261
Övriga kortfristiga skulder	15 522	21 698
<i>Summa Övriga skulder</i>	<b>1 240 506</b>	<b>1 254 959</b>

Not 15	Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	2025-12-31	2024-12-31
	<i>Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</i>		
	Förutbetalda hyror och avgifter	2 059 964	1 939 595
	Upplupna räntekostnader	174 659	249 751
	Övriga upplupna kostnader	1 148 574	1 124 603
	<i>Summa Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</i>	<b>3 383 197</b>	<b>3 313 949</b>

Årsredovisningen har fastställts av styrelsen 2026-02-09.

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:S BOSTADSRÄTTSFÖRENING SLAGTÄPPAN I ESKILSTUNA

Org.nr 718000-2664

## Rapport om årsredovisningen

### Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB:S BOSTADSRÄTTSFÖRENING SLAGTÄPPAN I ESKILSTUNA för år 2025.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av HSB:S BOSTADSRÄTTSFÖRENING SLAGTÄPPAN I ESKILSTUNAs 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 revisionsred i Sverige. Revisorernas ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnitten Revisorn från Kungsbron Borevision AB:s ansvar samt Den förtroendevalda revisorns ansvar.

Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorsred 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 från Kungsbron Borevision AB:s ansvar

Jag har utfört revisionen enligt International Standard on Auditing för revisioner av finansiella rapporter för mindre komplexa företag (ISA för LCE) och god revisionsred i Sverige. Mina 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 mina 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 revisionsred 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 förtroendevalda revisorns ansvar

Jag har att utföra en revision enligt bostadsrättslagen och tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar och därmed enligt god revisionsred i Sverige. 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:S BOSTADSRÄTTSFÖRENING SLAGTÄPPAN I ESKILS för år 2025 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Vi tillstyrker att föreningsstämman behandlar förlusten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

## Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionsssed 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 från Kungsbron Borevision AB 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 revisionsssed 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 revisionsssed i Sverige använder revisorn från Kungsbron Borevision AB 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 från Kungsbron Borevision AB:s 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 den dag som framgår av vår elektroniska underskrift

**Andreas Holman**

Av HSB Riksförbund utsedd revisor

**Cecilia Nordin**

Förtroendevald revisor

## Årsredovisning 2025

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

### Ken Madsen

Ordförande

E-signerade med BankID: 2026-02-10 kl. 17:59:32



### Caroline Rydberg

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-02-10 kl. 18:02:39



### Sejla Hazirovic

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-02-10 kl. 17:59:04



### Linda Jansson

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-02-10 kl. 18:00:36



### Camilla Mersin

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-02-10 kl. 18:00:45



### Jörgen Nilsson

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-02-10 kl. 18:00:26



### Helena Hellsberg

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-02-10 kl. 18:00:38



### Annika Cecilia Nordin

Revisor

E-signerade med BankID: 2026-02-10 kl. 18:07:12



### Andreas Holman

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2026-02-11 kl. 06:07:40



## Revisionsberättelse 2025

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

### Annika Cecilia Nordin

Revisor

E-signerade med BankID: 2026-02-10 kl. 18:09:07



### Andreas Holman

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2026-02-11 kl. 06:08:21

