



Årsredovisning 2025

HSB Brf Gustavsborg i Eskilstuna

MEMBER IN HSB



HSB – där möjligheterna bor



Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Styrelsen för HSB Brf Gustavsborg i Eskilstuna med säte i Eskilstuna org.nr. 718000-2623 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2025-01-01 - 2025-12-31.

Allmänt om verksamheten

Föreningen är ett privatbostadsföretag (äkte bostadsrättsförening) enligt inkomstskattelagen (1999:1229). Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostäder till medlemmarna med nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Föreningen registrerades 1964. Föreningens stadgar registrerades senast 2023-12-04.

Föreningen äger och förvaltar

Föreningen äger och förvaltar byggnaderna på fastigheten i Eskilstuna kommun med adresserna Gustavsborgsvägen 1-39, Öknavägen 1-19 och Blåklocksvägen 12-93:

Fastighet	Förvärvsdatum	Nybyggnadsår byggnad
Blåklockan 1	1964-09-08	1980 och 1981

Totalt 1 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
124	lägenheter (upplåtna med bostadsrätt)	12 646
1	lokal (upplåten med bostadsrätt)	750
115	p-platser	0
134	garageplatser	2 010
3	lokaler (kvartershus)	0
Totalt 377 objekt		15 406

Föreningens lägenheter fördelas på:

- 12 st 2 rok
- 16 st 3 rok
- 51 st 4 rok
- 45 st 5 rok

Styrelsens sammansättning

Namn	Roll
Emma Hultman	Ordförande
Nedeljko Andrejev	Ledamot
Jenny Norbäck	Ledamot
Andreas Lexell	Ledamot
Sara Brink	HSB-ledamot
Lovisa Salonen	Ledamot
Sara Griffiths	Ledamot
Bruna Naomi Sampy Da Fonseca	Ledamot

Styrelsen har under året hållit 11 protokollförda styrelsemöten.

Firman tecknas två i förening av Nedeljko Andrejev, Emma Hultman och Andreas Lexell.

Revisorer har varit: Jonas Blomquist med Lennart Sjö som suppleant valda av föreningen, samt en av HSB Riksförbund utsedd revisor hos Kungsbron Borevision AB.

Valberedning har varit: Anita Björnehaag (sammanställande) och Gunnar Molin, valda vid föreningsstämman.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2025-06-03. På stämman deltog 21 röstberättigade medlemmar.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Årsavgiften har under året varit oförändrad.

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.

Under året har vi utfört omfattande arbeten gällande värmesystemet på Blålocksvägen. Arbetet tillhörande den värmeläcka vi drabbades utav under hösten 2024 fortlöpte med grävningsarbete och reparation utav kulverten. Värmesystemet på Blålocksvägen tvättades och en förgasare installerades. Under hösten utfördes även en inventering utav värmesystemet på Blålocksvägen och samtliga ventiler och termostater byttes. OVK för hela området inkl. förskolan utfördes. Filterbyten i samtliga bostäder inkl. förskola och gemensamma utrymmen utfördes. Ett parkeringsavtal tecknades med Apcoa AB. Vi hade även en arbetsdag där lättare målningsarbete utfördes. Den årliga ronderingen utav utemiljön samt våra gemensamma områden utfördes under hösten utav förvaltare, representat från boservice, föreningens ordförande samt vice ordförande.

Sedan föreningen startade har följande större åtgärder genomförts:

Årtal	Åtgärd
1988	Värmekulvert i mark
2008	Dragning av ny kabel för TV mm
2012	Renovering garageportar
2012	Nybyggnation av tre garage
2012	Anläggning 16 nya parkeringsplatser
2014	Byte ventilation
2016	Byte av pumpar och värmeväxlare i undercentraler
2017	Byte av hängrännor och stuprör på några byggnader
2017	Byte av enstaka fönster
2018	Byte av hängrännor och stuprör på några byggnader
2018-2020	Byte av samtliga fönster och altandörrar
Rullande intervall	Fasadmålning
2018-2020	Renovering av förskolan
2020	Asfaltering av förskolans innergård
2020	Byte samtliga fönster
2019-2022	Byte av samtliga tak samt montering av brandceller
2022	Byte av fjärrvärmewäxlare för Gustavsborgsvägen och Ökanvägen
2023	Byte av en tvättmaskin i röda kvarterhuset

Förvaltning

Föreningen har avtal med nedanstående företag

Leverantör

HSB Södermanland AB
HSB Södermanland AB
HSB Södermanland AB
HSB Södermanland AB
Eskilstuna Energi & Miljö AB
Tele2
Länsförsäkringar
M4-gruppen
Elis
Eskilstuna Energi & Miljö AB
Apcoa AB

Avtalstyp

Ekonomisk förvaltning
Fastighetskötsel
Lokalvård
Teknisk förvaltning
Fjärrvärme, el, renhållning, vatten
Bredband och TV
Fastighetsförsäkringar
Snöröjning
Entremattor i kvartershusen
Containrar för trädgårdsavfall
Parkering

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

Löpande underhåll utav garageportar
Renovering utav återsående gavlar på 1- & 1/2-plans husen
Asfaltering
Kulvertbyte

Medlemsinformation

Under året har 12 bostadsrätter överlåtits och 0 upplåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 195 och antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 197.

Flerårsöversikt

	2025	2024	2023	2022	2021
Sparande, kr/kvm	250	305	294	254	214
Skuldsättning, kr/kvm	6 268	6 406	7 584	7 814	7 289
Skuldsättning bostadsrättsyta, kr/kvm	7 208	7 368	7 584	7 814	7 289
Räntekänslighet, %	8	8	9	10	9
Energikostnad, kr/kvm	171	150	166	156	155
Årsavgifter, kr/kvm	936	934	835	721	721
Årsavgifter/totala intäkter, %	93	92	93	94	94
Totala intäkter, kr/kvm	873	880	903	830	827
Nettoomsättning, tkr	13 266	13 247	11 936	11 115	11 072
Resultat efter finansiella poster, tkr	-230	891	66	1 521	1 135
Soliditet, %	14	14	13	13	12

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

* För definition och förklaring av nyckeltalen, se not 1

Upplysningar vid förlust

Årets negativa resultat beror främst på ökade räntekostnader.

Föreningens kassaflöde från den löpande verksamheten är positivt. Föreningens sparande till det framtida underhållet uppgår till 250 kr/m².

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 stämans beslut	Förändring under året*	Belopp vid årets utgång
Bundet eget kapital				
Inbetalade insatser, kr	2 723 500	0	0	2 723 500
Underhållsfond, kr	4 141 214	0	101 947	4 243 161
S:a bundet eget kapital, kr	6 864 714	0	101 947	6 966 661
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat, kr	8 955 732	891 332	-101 947	9 745 117
Årets resultat, kr	891 332	-891 332	-229 791	-229 791
S:a ansamlad vinst/förlust, kr	9 847 064	0	-331 738	9 515 326
S:a eget kapital, kr	16 711 778	0	-229 791	16 481 987

* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 652 000 kr samt ianspråktagande skatt med 550 053 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	9 847 064
Årets resultat, kr	-229 791
Reservation till underhållsfond, kr	-652 000
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	550 053
Summa till föreningsstämmans förfogande, kr	9 515 326

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Balanseras i ny räkning, kr	9 515 326
------------------------------------	------------------

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	13 266 324	13 246 617
Övriga rörelseintäkter	Not 3	183 807	312 200
Summa Rörelseintäkter		13 450 131	13 558 817
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 4	-8 001 510	-7 788 393
Övriga externa kostnader	Not 5	-161 284	-118 698
Personalkostnader	Not 6	-257 265	-248 885
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		-2 974 306	-2 959 358
Övriga rörelsekostnader		-52 296	0
Summa Rörelsekostnader		-11 446 662	-11 115 334
Rörelseresultat		2 003 470	2 443 483
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		28	1 590
Räntekostnader och liknande resultatposter		-2 233 289	-1 553 741
Summa Finansiella poster		-2 233 261	-1 552 151
Resultat efter finansiella poster		-229 791	891 332
Resultat före skatt		-229 791	891 332
Årets resultat		-229 791	891 332

Balansräkning

2025-12-31 2024-12-31

Tillgångar

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och mark	Not 7	112 570 042	114 841 280
Maskiner och andra tekniska anläggningar	Not 8	72 043	90 819
Summa Materiella anläggningstillgångar		112 642 085	114 932 100

Finansiella anläggningstillgångar

Andra långfristiga värdepappersinnehav		500	500
Summa Finansiella anläggningstillgångar		500	500

Summa Anläggningstillgångar

112 642 585 114 932 600

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

Kundfordringar		650	0
Övriga kortfristiga fordringar	Not 9	2 485 282	2 911 374
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		717 825	561 771
Summa Kortfristiga fordringar		3 203 757	3 473 145

Summa Omsättningstillgångar

3 203 757 3 473 145

Summa Tillgångar

115 846 342 118 405 744

Balansräkning

2025-12-31 2024-12-31

Eget kapital och skulder

Eget kapital

Bundet eget kapital

Medlemsinsatser	2 723 500	2 723 500
Fond för yttre underhåll	4 243 161	4 141 214
Summa Bundet eget kapital	6 966 661	6 864 714

Fritt eget kapital

Balanserat resultat	9 745 117	8 955 732
Årets resultat	-229 791	891 332
Summa Fritt eget kapital	9 515 326	9 847 064

Summa Eget kapital

16 481 987 **16 711 779**

Skulder

Långfristiga skulder

Övriga långfristiga skulder till kreditinstitut	Not 10	86 240 764	42 770 430
Summa Långfristiga skulder		86 240 764	42 770 430

Kortfristiga skulder

Övriga kortfristiga skulder till kreditinstitut	Not 11	10 322 188	55 926 310
Leverantörsskulder		494 486	999 924
Skatteskulder		294 225	165 063
Övriga kortfristiga skulder	Not 12	89 778	79 764
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 13	1 922 913	1 752 475
Summa Kortfristiga skulder		13 123 590	58 923 536

Summa Skulder

99 364 354 **101 693 966**

Summa Eget kapital och skulder

115 846 342 **118 405 744**

Kassaflödesanalys

	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Kassaflöde från den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	2 003 470	2 443 483
<i>Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet</i>		
Avskrivningar	2 974 306	2 959 358
<i>Summa Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet</i>	2 974 306	2 959 358
Erhållen ränta	28	1 590
Erlagd ränta	-2 103 028	-1 530 320
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	2 874 776	3 874 111
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning (-) /minskning (+) av rörelsefordringar	-156 731	-153 246
Ökning (+) /minskning (-) av rörelseskulder	-326 084	-126 131
<i>Summa Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>	-482 816	-279 377
Kassaflöde från den löpande verksamheten	2 391 960	3 594 734
Kassaflöde från investeringsverksamheten		
Förvärv/avyttring av materiella anläggningstillgångar	-684 292	-270 689
Summa Kassaflöde från investeringsverksamheten	-684 292	-270 689
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		
Ökning (+) /minskning (-) av skuld till kreditinstitut	-2 133 788	-2 903 547
Summa Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-2 133 788	-2 903 547
Årets kassaflöde	-426 120	420 498
Likvida medel vid årets början	2 909 648	2 489 149
Likvida medel vid årets slut	2 483 528	2 909 648

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	82 940 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.

	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Not 2		
Nettoomsättning		
<i>Bruttoomsättning</i>		
Årsavgifter bostäder andelstalsfördelad	11 058 984	11 058 984
Årsavgifter lokaler	1 479 720	1 456 800
Hyror lokaler	111 996	111 996
Hyror garage och parkeringsplatser	712 870	710 000
Hyror övrigt	19 200	19 200
Övriga primära intäkter	34 967	20 560
<i>Summa Bruttoomsättning</i>	13 417 737	13 377 540
Hysesbortfall	-151 413	-130 923
<i>Summa</i>	-151 413	-130 923
<i>Summa Nettoomsättning</i>	13 266 324	13 246 617
Not 3		
Övriga rörelseintäkter		
<i>Övriga rörelseintäkter</i>		
Försäkringsersättningar	112 691	285 073
Övriga ersättningar och intäkter	71 116	27 127
<i>Summa Övriga rörelseintäkter</i>	183 807	312 200
Not 4		
Driftskostnader		
<i>Driftskostnader</i>		
Fastighetsskötsel och förvaltning	-913 666	-880 254
Snö och halk-bekämpning	-272 611	-326 007
Reparationer	-779 634	-1 115 591
Planerat underhåll	-550 053	-415 577
Försäkringsskador	-610 581	-730 851
El	-298 280	-304 105
Uppvärmning	-1 737 127	-1 460 834
Vatten	-597 946	-542 098
Sophämtning	-280 634	-284 636
Fastighetsförsäkring	-510 663	-344 259
Kabel-TV och bredband	-212 749	-211 844
Fastighetsskatt och fastighetsavgift	-1 237 566	-1 172 337
<i>Summa Driftskostnader</i>	-8 001 510	-7 788 393

Not 5	Övriga externa kostnader	2025-01-01	2024-01-01
		2025-12-31	2024-12-31
	<i>Övriga externa kostnader</i>		
	Förbrukningsinventarier och varuinköp	-3 392	-10 323
	Administrationskostnader	-53 698	-28 726
	Extern revision	-21 525	-21 000
	Konsultkostnader	-17 225	-11 926
	Medlemsavgifter	-35 250	-35 250
	Föreningsverksamhet	-8 944	-7 719
	Övriga förvaltningskostnader	-21 250	-3 754
	<i>Summa Övriga externa kostnader</i>	-161 284	-118 698
Not 6	Personalkostnader	2025-01-01	2024-01-01
		2025-12-31	2024-12-31
	<i>Personalkostnader</i>		
	Arvode styrelse	-122 520	-146 354
	Revisionsarvode	-4 800	-4 500
	Övriga arvoden	-56 000	-11 145
	Löner och övriga ersättningar	-10 668	-28 830
	Sociala avgifter	-57 177	-55 479
	Övriga personalkostnader	-6 100	-2 577
	<i>Summa Personalkostnader</i>	-257 265	-248 885

Not 7	Byggnader och mark	2025-12-31	2024-12-31
	<i>Akkumulerade anskaffningsvärden</i>		
	Ingående anskaffningsvärde byggnader	144 522 098	144 240 983
	Ingående anskaffningsvärde mark	4 373 734	4 373 734
	Ingående anskaffningsvärde markanläggningar	299 000	299 000
	Årets investeringar	736 587	281 115
	Årets försäljningar/utrangeringar	-324 500	0
	Summa Akkumulerade anskaffningsvärden	149 606 919	149 194 832
	<i>Akkumulerade avskrivningar</i>		
	Ingående avskrivningar	-34 353 551	-31 412 969
	Årets avskrivningar	-2 955 530	-2 940 582
	Årets försäljning/utrangering	272 204	0
	Summa Akkumulerade avskrivningar	-37 036 877	-34 353 551
	Utgående redovisat värde	112 570 042	114 841 280
	<i>Taxeringsvärde</i>	<i>2025-12-31</i>	<i>2024-12-31</i>
	Taxeringsvärde byggnad - bostäder	103 229 000	103 229 000
	Taxeringsvärde byggnad - lokaler	0	0
	Taxeringsvärde mark - bostäder	77 899 000	77 899 000
	Taxeringsvärde mark - lokaler	0	0
	Summa	181 128 000	181 128 000
	<i>Ställda säkerheter</i>	<i>2025-12-31</i>	<i>2024-12-31</i>
	Fastighetsinteckning	106 334 000	106 334 000
	Varav i eget förvar	0	0
	Ställda säkerheter	106 334 000	106 334 000
Not 8	Maskiner och andra tekniska anläggningar	2025-12-31	2024-12-31
	<i>Akkumulerade anskaffningsvärden</i>		
	Ingående anskaffningsvärde	492 909	492 909
	Summa Akkumulerade anskaffningsvärden	492 909	492 909
	<i>Akkumulerade avskrivningar</i>		
	Ingående avskrivningar	-402 090	-383 314
	Årets avskrivningar	-18 776	-18 776
	Summa Akkumulerade avskrivningar	-420 866	-402 090
	Utgående redovisat värde	72 043	90 819

Not 9	Övriga kortfristiga fordringar	2025-12-31	2024-12-31
	<i>Övriga fordringar</i>		
	Avräkningskonto HSB	2 483 528	2 909 648
	Skattekontot	1 754	1 726
	<i>Summa Övriga fordringar</i>	2 485 282	2 911 374

Not 10	Övriga långfristiga skulder till kreditinstitut	2025-12-31			
	<i>Låneinstitut</i>	<i>Räntesats</i>	<i>Konv.datum</i>	<i>Nästa års amortering</i>	
	Svenska Handelsbanken AB Stadshypotek	1,43%	2030-03-01	10 752 500	0
	Svenska Handelsbanken AB Stadshypotek	1,28%	2029-01-30	15 132 930	0
	Svenska Handelsbanken AB Stadshypotek	1,39%	2026-12-30	8 050 000	0
	Svenska Handelsbanken AB Stadshypotek	3,02%	2027-06-01	8 835 000	190 000
	Svenska Handelsbanken AB Stadshypotek	3,13%	2028-01-30	470 000	10 000
	Svenska Handelsbanken AB Stadshypotek	3,22%	2030-03-01	11 875 545	370 148
	Svenska Handelsbanken AB Stadshypotek	3,34%	2028-03-30	3 342 500	105 000
	Svenska Handelsbanken AB Stadshypotek	3,40%	2029-03-30	7 888 800	553 600
	Svenska Handelsbanken AB Stadshypotek	3,00%	2028-04-30	13 236 080	297 440
	Svenska Handelsbanken AB Stadshypotek	3,23%	2027-03-30	10 125 000	250 000
	Svenska Handelsbanken AB Stadshypotek	2,77%	2027-09-01	6 854 597	496 000
				96 562 952	2 272 188

Långfristig del	86 240 764
Nästa års amortering av långfristig skuld	2 272 188
Lån som ska konverteras inom ett år	8 050 000
Kortfristig del	10 322 188
Nästa års amorteringar av lång- och kortfristig skuld	2 272 188
Amorteringar inom 2-5 år beräknas uppgå till	9 088 752
Skulder med bindningstid på över 5 år uppgår om 5 år till	0
Genomsnittsräntan vid årets utgång	2,50%
Finns swap-avtal	Nej

Not 11 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	1,43%	2030-03-01	10 752 500	0
Svenska Handelsbanken AB Stadshypotek	1,28%	2029-01-30	15 132 930	0
Svenska Handelsbanken AB Stadshypotek	1,39%	2026-12-30	8 050 000	0
Svenska Handelsbanken AB Stadshypotek	3,02%	2027-06-01	8 835 000	190 000
Svenska Handelsbanken AB Stadshypotek	3,13%	2028-01-30	470 000	10 000
Svenska Handelsbanken AB Stadshypotek	3,22%	2030-03-01	11 875 545	370 148
Svenska Handelsbanken AB Stadshypotek	3,34%	2028-03-30	3 342 500	105 000
Svenska Handelsbanken AB Stadshypotek	3,40%	2029-03-30	7 888 800	553 600
Svenska Handelsbanken AB Stadshypotek	3,00%	2028-04-30	13 236 080	297 440
Svenska Handelsbanken AB Stadshypotek	3,23%	2027-03-30	10 125 000	250 000
Svenska Handelsbanken AB Stadshypotek	2,77%	2027-09-01	6 854 597	496 000
			96 562 952	2 272 188
Nästa års amortering av långfristig skuld			2 272 188	
Lån som ska konverteras inom ett år			8 050 000	
Kortfristig del			10 322 188	

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

<i>Övriga skulder</i>		
Momsskuld	75 057	76 020
Källskatt	6 879	3 744
Övriga kortfristiga skulder	7 842	0
<i>Summa Övriga skulder</i>	89 778	79 764

Not 13	Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	2025-12-31	2024-12-31
	<i>Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</i>		
	Förutbetalda hyror och avgifter	1 102 799	1 065 486
	Upplupna räntekostnader	249 914	119 653
	Övriga upplupna kostnader	570 200	567 336
	<i>Summa Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</i>	1 922 913	1 752 475

Årsredovisningens innehåll har fastställt av styrelsen 2026-02-27.

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 Gustavsborg i Eskilstuna, org.nr. 718000-2623

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf Gustavsborg 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 revisionsssed 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 revisionsssed 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 revisionsssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

Som del av en revision enligt ISA för LCE använder jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

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

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

Den föreningsvalda revisorns ansvar

Jag har utfört en revision enligt bostadsrättslagen och tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar. Mitt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och om årsredovisningen ger en rättvisande bild av föreningens resultat och ställning.

Rapport om andra krav enligt lagar, andra författningar samt stadgar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för HSB Bostadsrättsförening Gustavsborg 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 revisionsssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisionsssed 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 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 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 överträdelse skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Vi går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, viktiga åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för vårt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Eskilstuna

Digitalt signerad av

Ola Trané
Kungsbron Borevision AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Jonas Blomquist
Av föreningen vald revisor

Årsredovisning 2025

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

Emma Hultman

Ordförande

E-signerade med BankID: 2026-03-02 kl. 10:53:07



Sara Brink

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-03-03 kl. 10:24:12



Lovisa Salonen

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-03-04 kl. 20:45:31



Sara Griffiths

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-03-05 kl. 20:14:17



Nedeljko Andrejev

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-03-05 kl. 20:13:53



Bruna Naomi Sampy Da Fonseca

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-03-06 kl. 17:24:45



Jenny Norbäck

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-03-09 kl. 08:35:33



Andreas Lexell

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-03-02 kl. 10:39:26



Jonas Blomquist

Revisor

E-signerade med BankID: 2026-03-16 kl. 07:55:52



Ola Trané

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2026-03-17 kl. 05:36:06



Revisionsberättelse 2025

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

Jonas Blomquist

Revisor

E-signerade med BankID: 2026-03-16 kl. 07:53:51



Ola Trané

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2026-03-17 kl. 05:37:47



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.