



Årsredovisning 2025

HSB Brf Järngården i Eskilstuna

MEMBER IN HSB



HSB – där möjligheterna bor



Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Styrelsen för HSB Brf Järngården i Eskilstuna med säte i Eskilstuna org.nr. 718000-2573 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 1942. Föreningens stadgar registrerades senast 2024-09-10.

Föreningen äger och förvaltar

Föreningen äger och förvaltar byggnaderna på fastigheterna i Eskilstuna kommun:

Fastighet	Förvärvsdatum	Nybyggnadsår byggnad
Fodralet 8	1942-01-14	1935 och 1943
Fodralet 9	1942-01-14	1943

Totalt 2 objekt

Fastigheterna är fullvärdesförsäkrade i LF Sörmland. I försäkringen ingår styrelseansvar. Hemförsäkring tecknas och bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna, kollektivt bostadsrättstillägg ingår i föreningens fastighetsförsäkring. Nuvarande försäkringsavtal gäller t.o.m. 2026-12-31.

Antal	Benämning	Total yta m ²
97	lägenheter (upplåtna med bostadsrätt)	4 817
18	lokaler (hyresrätt)	1 026
7	p-platser	0
Totalt 122 objekt		5 843

Föreningens lägenheter fördelas på:

- 16 st 1 rum och kök,
- 70 st 2 rum och kök,
- 11 st 3 rum och kök.

Styrelsens sammansättning

Namn	Roll	Fr.o.m.
Esa Runila	Ordförande	2024-05-18
Mia Larsson	Ledamot	2025-05-24
Christer Johansson	HSB-Ledamot	2025-05-24
Mikael Olsson	Ledamot	2025-05-24
Stefan Karlsson	Ledamot	2024-05-18
Samuel Backman	Ledamot	2025-05-24
Sven-Olof Alsterberg	Suppleant	2025-05-24

I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är: ledamöter Esa Runila och Stefan Karlsson samt suppleant Sven -Olof Alsterberg.

Styrelsen har under året hållit 14 protokollförda styrelsemöten.

Firman tecknas två i förening av Esa Runila, Mia Larsson, Mikael Olsson och Stefan Karlsson.

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

Valberedning har varit: Gunn Sandberg (sammankallande) och Angelina Pavanelli, valda vid föreningsstämman.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2025-05-24. På stämman deltog 18 röstberättigade medlemmar.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Årsavgiften förändrades fr.o.m. 2025-01-01 med +10%.

En förändring av årsavgiften med +4% per 2026-01-01 är registrerad.

Föreningen har en 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 2025-11-14.

Underhåll/Investeringar

Föreningen har en ny 50 årig underhålls- och investeringsplan upprättad 2023-01-27 som redovisar fastighetens underhålls- och investeringsbehov. Planen ligger till grund för styrelsens beslut om fondering eller ianspråktagande av fondmedel.

Styrelsen har beslutat och genomfört reservation till föreningens underhållsfond i enlighet med gällande stadgar.

Föreningen har renoverat sockel (377m) inklusive målning av fönsterkarmar samt galler till dessa.

En extra amortering på 1 milj kr har genomförts på föreningens lån.

De senaste åren har föreningen gjort följande större underhållsåtgärder och investeringar i fastigheten.

Årtal	Åtgärd
1995	Stambyte
1997-1998	Balkongrenovering
2003-2004	Byte av lägenhetsdörrar
2011	Uppsättning grindar
2013	Cykelhus
2014	Värmeväxlare
2015	Byte av grindar
2016	Ventilation affärslokaler
2019	Byte av trapphusbelysning
2019	Renovering av toaletter källare
2019	Byte av låssystem
2020	Byte av tvättstugeteknik
2020	Stamspolning
2020	Renovering affärslokal
2020	Målning sophus
2020	Ombyggnad 2 st cykelförråd
2021	OVK-besiktning
2021	Takfläkt affärslokal
2023	Byte av balkonger
2025	Renovering sockel

Förvaltning

Föreningen har avtal med nedanstående företag:

Leverantör	Avtalstyp
HSB Södermanland	Ekonomisk förvaltning
EEM	El, fjärrvärme, vatten och sophämtning
Telenor	Bredband
Tele 2	Kabel-tv
Länsförsäkringar	Fastighetsförsäkring
Bravida Vent	Mekanisk Ventilation
Samhall	Städning, skötsel grönområden
Certego	Nyckelhantering
Peder Jonsson	Snöröjning, sandning

Som vicevärd har styrelsen gemensamt fungerat.

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

Inget beslut har tagits om någon större åtgärd på fastigheten. Den obligatoriska ventilationskontrollen (OVK) skall genomföras senast 2027.

Den nya uppdaterade underhållsplanen kommer att ligga som grund för styrelsen när nya underhållsmål planeras.

Medlemsinformation

Under året har 9 bostadsrätter överlåtits och 0 upplåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 108 och under året har det tillkommit 12 och avgått 9 medlemmar.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 111.

Återbäring från Länsförsäkringar: 15 862 kr.

För att upplåta lägenheten i andrahand krävs skriftligt tillstånd av styrelsen.

Flerårsöversikt

	2025	2024	2023	2022	2021
Sparande, kr/kvm	219	183	161	167	188
Skuldsättning, kr/kvm	193	389	513	43	68
Skuldsättning bostadsrättsyta, kr/kvm	237	477	623	52	83
Räntekänslighet, %	0	1	1	0	0
Energikostnad, kr/kvm	221	215	191	184	176
Årsavgifter, kr/kvm	666	610	569	549	554
Årsavgifter/totala intäkter, %	75	75	74	72	74
Totala intäkter, kr/kvm	721	663	637	625	618
Nettoomsättning, tkr	4 182	3 868	3 644	3 534	3 543
Resultat efter finansiella poster, tkr	655	725	698	695	694
Soliditet, %	84	75	69	87	84

* För definition och förklaring av nyckeltal se not 1.

Förändringar i eget kapital

	Belopp vid årets ingång	Disposition av föregående års resultat enligt stämmans beslut	Förändring under året*	Belopp vid årets utgång
Bundet eget kapital				
Inbetalade insatser, kr	226 850	0	0	226 850
Underhållsfond, kr	2 393 534	0	-118 360	2 275 174
S:a bundet eget kapital, kr	2 620 384	0	-118 360	2 502 024
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat, kr	6 730 132	725 402	118 360	7 573 895
Årets resultat, kr	725 402	-725 402	655 478	655 478
S:a ansamlad vinst/förlust, kr	7 455 534	0	773 838	8 229 373
S:a eget kapital, kr	10 075 918	0	655 478	10 731 397

* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 205 000 kr samt ianspråktagande skett med 323 360 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	7 455 535
Årets resultat, kr	655 478
Reservation till underhållsfond, kr	-205 000
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	323 360
Summa till föreningsstämmans förfogande, kr	8 229 373

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Balanseras i ny räkning, kr	8 229 373
------------------------------------	------------------

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	4 181 947	3 868 147
Övriga rörelseintäkter	Not 3	83 800	53 895
Summa Rörelseintäkter		4 265 747	3 922 042
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 4	-2 769 455	-2 485 870
Övriga externa kostnader	Not 5	-282 782	-79 848
Personalkostnader	Not 6	-197 838	-203 088
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		-313 489	-301 067
Summa Rörelsekostnader		-3 563 564	-3 069 874
Rörelseresultat		702 183	852 169
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		725	755
Räntekostnader och liknande resultatposter		-47 430	-127 521
Summa Finansiella poster		-46 705	-126 766
Resultat efter finansiella poster		655 478	725 403
Resultat före skatt		655 478	725 403
Årets resultat		655 478	725 403

Balansräkning

2025-12-31 2024-12-31

Tillgångar

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och mark	Not 7	11 277 514	11 591 002
Summa Materiella anläggningstillgångar		11 277 514	11 591 002

Finansiella anläggningstillgångar

Andra långfristiga värdepappersinnehav		500	500
Summa Finansiella anläggningstillgångar		500	500

Summa Anläggningstillgångar

11 278 014 11 591 502

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

Kundfordringar		222	2 654
Aktuell skattefordran		5 394	20 902
Övriga kortfristiga fordringar	Not 8	1 413 996	1 619 462
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 9	146 384	149 924
Summa Kortfristiga fordringar		1 565 995	1 792 942

Summa Omsättningstillgångar

1 565 995 1 792 942

Summa Tillgångar

12 844 009 13 384 444

Balansräkning

2025-12-31 2024-12-31

Eget kapital och skulder

Eget kapital

Bundet eget kapital

Medlemsinsatser	226 850	226 850
Fond för yttre underhåll	2 275 174	2 393 534
Summa Bundet eget kapital	2 502 024	2 620 384

Fritt eget kapital

Balanserat resultat	7 573 895	6 730 132
Årets resultat	655 478	725 403
Summa Fritt eget kapital	8 229 373	7 455 535

Summa Eget kapital

10 731 397 10 075 919

Skulder

Långfristiga skulder

Övriga långfristiga skulder till kreditinstitut	Not 10	0	0
Summa Långfristiga skulder		0	0

Kortfristiga skulder

Övriga kortfristiga skulder till kreditinstitut	Not 11	1 140 000	2 300 000
Leverantörsskulder		273 116	283 266
Övriga kortfristiga skulder	Not 12	204 148	238 681
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 13	495 347	486 578
Summa Kortfristiga skulder		2 112 612	3 308 525

Summa Skulder

2 112 612 3 308 525

Summa Eget kapital och skulder

12 844 009 13 384 444

Kassaflödesanalys

	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Kassaflöde från den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	702 183	852 169
<i>Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet</i>		
Avskrivningar	313 489	301 067
<i>Summa Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet</i>	313 489	301 067
Erhållen ränta	725	755
Erlagd ränta	-47 430	-127 521
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	968 967	1 026 470
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning (-) /minskning (+) av rörelsefordringar	124 698	-184 425
Ökning (+) /minskning (-) av rörelseskulder	-35 913	-96 276
<i>Summa Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>	88 784	-280 701
Kassaflöde från den löpande verksamheten	1 057 751	745 769
Kassaflöde från investeringsverksamheten		
Förvärv/avyttring av materiella anläggningstillgångar	0	-1 473 805
Summa Kassaflöde från investeringsverksamheten	0	-1 473 805
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		
Ökning (+) /minskning (-) av skuld till kreditinstitut	-1 160 000	-700 000
Summa Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-1 160 000	-700 000
Årets kassaflöde	-102 249	-1 428 036
Likvida medel vid årets början	1 433 308	2 861 345
Likvida medel vid årets slut	1 331 059	1 433 308

Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper**Regelverk för årsredovisningar**

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

Redovisningsvaluta

Belopp anges i svenska kronor om inget annat anges.

Allmänna värderingsprinciper

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

Avskrivning på materiella anläggningstillgångar

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

Avskrivningstid på byggnadskomponenter:	15-120 år.
Avskrivningstid på markanläggningar:	20 år.
Avskrivningstid på maskiner och inventarier:	5 år.
Mark skrivs inte av.	

Nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar tillgångar

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

Fond för yttre underhåll

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

Klassificering av lång- och kortfristig skuld till kreditinstitut

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

Beskattning

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

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

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

Kassaflödesanalys

Kassaflödesanalysen, här upprättad med indirekt metod, visar förändringar av företagets likvida medel under räkenskapsåret. I likvida medel har, utöver kassamedel och likvida medel på bankkonto, kortfristiga likvida placeringar och tillgodohavande på avräkningskonto hos HSB inräknats.

Definitioner nyckeltal

Förklaringar till nyckeltal som används i denna årsredovisning. Notera att definitioner och klassificeringar kan variera mellan olika bolag och år.

Sparande: Årets resultat med återläggning av avskrivningar, kostnader för planerat underhåll, eventuella utrangeringar och intäkter och kostnader som är väsentliga och som inte är en del av den normala verksamheten per kvadratmeter totalyta (boyta och lokalyta). Sparandetalet ämnar åskådliggöra det utrymme som finns i föreningen för att 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
	<i>Bruttoomsättning</i>		
	Årsavgifter bostäder andelstalsfördelad	2 969 280	2 699 292
	Årsavgifter bostäder informationsöverföring	240 840	240 840
	Hyror lokaler	898 146	876 918
	Hyror garage och parkeringsplatser	37 800	37 800
	Hyror övrigt	7 670	3 690
	Övriga primära intäkter	36 481	18 070
	<i>Summa Bruttoomsättning</i>	4 190 217	3 876 610
	Avgiftsbortfall	0	-1 433
	Hysesbortfall	-8 270	-7 030
	<i>Summa</i>	-8 270	-8 463
	<i>Summa Nettoomsättning</i>	4 181 947	3 868 147
		2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Not 3	Övriga rörelseintäkter		
	<i>Övriga rörelseintäkter</i>		
	Övriga sekundära intäkter	83 800	53 895
	<i>Summa Övriga rörelseintäkter</i>	83 800	53 895
		2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Not 4	Driftskostnader		
	<i>Driftskostnader</i>		
	Fastighetsskötsel och förvaltning	-350 342	-351 256
	Snö och halk-bekämpning	-9 436	-11 507
	Reparationer	-157 259	-173 012
	Planerat underhåll	-323 360	-57 632
	El	-126 971	-120 646
	Uppvärmning	-862 039	-740 791
	Vatten	-318 006	-410 927
	Sophämtning	-123 585	-140 248
	Fastighetsförsäkring	-97 317	-94 021
	Kabel-TV och bredband	-199 382	-199 580
	Fastighetsskatt och fastighetsavgift	-201 758	-186 250
	<i>Summa Driftskostnader</i>	-2 769 455	-2 485 870

Not 5	Övriga externa kostnader	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
	<i>Övriga externa kostnader</i>		
	Förbrukningsinventarier och varuinköp	-4 359	-1 125
	Administrationskostnader	-30 684	-22 199
	Extern revision	-16 500	-18 550
	Restvärdesavskrivning	-184 475	0
	Medlemsavgifter	-27 552	-28 250
	Föreningsverksamhet	-19 211	-8 924
	Övriga förvaltningskostnader	0	-800
	<i>Summa Övriga externa kostnader</i>	-282 781	-79 848
Not 6	Personalkostnader	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
	<i>Personalkostnader</i>		
	Arvode styrelse	-157 070	-141 930
	Revisionsarvode	-1 612	-2 133
	Övriga arvoden	-4 724	-9 666
	Löner och övriga ersättningar	0	-3 600
	Sociala avgifter	-34 432	-32 935
	Övriga personalkostnader	0	-12 824
	<i>Summa Personalkostnader</i>	-197 838	-203 088

Not 7	Byggnader och mark	2025-12-31	2024-12-31
	<i>Akkumulerade anskaffningsvärden</i>		
	Ingående anskaffningsvärde byggnader	19 263 865	14 616 791
	Ingående anskaffningsvärde mark	48 950	48 950
	Årets investeringar	0	4 647 074
	<i>Summa Akkumulerade anskaffningsvärden</i>	19 312 815	19 312 815
	<i>Akkumulerade avskrivningar</i>		
	Ingående avskrivningar	-7 721 812	-7 420 745
	Årets avskrivningar	-313 489	-301 067
	<i>Summa Akkumulerade avskrivningar</i>	-8 035 301	-7 721 812
	<i>Utgående redovisat värde</i>	11 277 514	11 591 002
	<i>Taxeringsvärde</i>	<i>2025-12-31</i>	<i>2024-12-31</i>
	Taxeringsvärde byggnad - bostäder	46 000 000	37 000 000
	Taxeringsvärde byggnad - lokaler	2 865 000	2 552 000
	Taxeringsvärde mark - bostäder	20 400 000	21 800 000
	Taxeringsvärde mark - lokaler	588 000	588 000
	<i>Summa</i>	69 853 000	61 940 000
	<i>Ställda säkerheter</i>	<i>2025-12-31</i>	<i>2024-12-31</i>
	Fastighetsinteckning	8 861 600	8 861 600
	Varav i eget förvar	0	0
	<i>Ställda säkerheter</i>	8 861 600	8 861 600
Not 8	Övriga kortfristiga fordringar	2025-12-31	2024-12-31
	<i>Övriga fordringar</i>		
	Avräkningskonto HSB	1 331 059	1 433 308
	Övriga fordringar	82 936	186 154
	<i>Summa Övriga fordringar</i>	1 413 995	1 619 462
Not 9	Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	2025-12-31	2024-12-31
	<i>Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</i>		
	Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	146 384	149 924
	<i>Summa Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</i>	146 384	149 924

Not 10 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>
Länsförsäkringar Hypotek	2,41%	2026-01-31	1 140 000	160 000
			1 140 000	160 000
Långfristig del			0	
Nästa års amortering av långfristig skuld			0	
Lån som ska konverteras inom ett år			1 140 000	
Kortfristig del			1 140 000	
Nästa års amorteringar av lång- och kortfristig skuld			160 000	
Amorteringar inom 2-5 år beräknas uppgå till			640 000	
Skulder med bindningstid på över 5 år uppgår om 5 år till			0	
Genomsnittsräntan vid årets utgång	2,41%			
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>
Länsförsäkringar Hypotek	2,41%	2026-01-31	1 140 000	160 000
			1 140 000	160 000
Nästa års amortering av långfristig skuld			0	
Lån som ska konverteras inom ett år			1 140 000	
Kortfristig del			1 140 000	

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

<i>Övriga skulder</i>				
Depositioner			42 000	42 000
Momsskuld			0	42 563
Inre fond			154 118	154 118
Övriga kortfristiga skulder			8 030	0
<i>Summa Övriga skulder</i>			204 148	238 681

Not 13 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter 2025-12-31 2024-12-31

<i>Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</i>				
Förutbetalda hyror och avgifter			297 845	323 794
Övriga upplupna kostnader			197 502	162 784
<i>Summa Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</i>			495 347	486 578

Årsredovisningen innehåll har fastställts av styrelsen 2026-04-22.

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 Järngården i Eskilstuna, org.nr. 718000-2573

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

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

Pekka Laitinen
Av föreningen vald revisor

Årsredovisning 2025

Årsredovisning för 2025 avseende HSB Brf Järngården i Eskilstuna signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive. **Dokument-id: 09222115557575972246**

Esa Runila

Ordförande

E-signerade med BankID: 2026-04-22 kl. 11:12:04



Stefan Karlsson

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-04-23 kl. 19:58:05



Mikael Olsson

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-04-24 kl. 08:46:46



Samuel Backman

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-04-25 kl. 12:31:39



Mia Elisabet Larsson

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-04-30 kl. 15:26:46



Christer Johansson

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-04-21 kl. 18:17:32



Pekka Laitinen

Revisor

E-signerade med BankID: 2026-04-30 kl. 18:17:53



Ola Trané

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2026-05-04 kl. 08:04:24



Revisionsberättelse 2025

Revisionsberättelsen för 2025 avseende HSB Brf Järngården i Eskilstuna signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive. **Dokument-id: 09222115557576949642**

Pekka Laitinen

Revisor

E-signerade med BankID: 2026-04-30 kl. 18:20:19



Ola Trané

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2026-05-04 kl. 08:05:48



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.