



Årsredovisning 2025

HSB Brf Sveaborg i Eskilstuna



Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Styrelsen för HSB Brf Sveaborg i Eskilstuna med säte i Eskilstuna org.nr. 718000-2557 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 1962. Föreningens stadgar registrerades senast 2023-09-04

Föreningen äger och förvaltar

Föreningen äger och förvaltar byggnaderna på fastigheten i Eskilstuna kommun med adress Rosenhällsgatan 6-8 och Bryggartorpsgatan 13-15:

Fastighet	Förvärvsdatum	Nybyggnadsår byggnad
Härolden 8	1962-01-02	1964

Totalt 1 objekt

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Länsförsäkringar. I försäkringen ingår styrelseansvar. Hemförsäkring tecknas och bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna

Antal	Benämning	Total yta m ²
3	lokaler (hyresrätt)	263
75	lägenheter (upplåtna med bostadsrätt)	4 806
79	garageplatser	899
22	p-platser	0
Totalt 179 objekt		5 968

Föreningens lägenheter fördelas på: 21 st 1 rok, 19 st 2 rok, 26 st 3 rok, 9 st 4 rok.

Styrelsens sammansättning

Namn	Roll
Pontus Erita	Ordförande
Agneta Larsson	Ledamot
Roger Alf	Ledamot
Max Hökdal	Ledamot
Theres Åhström	Ledamot



Styrelsen har under året hållit 9 protokollförda styrelsemöten.

Firman tecknas två i förening av Roger Alf och Pontus Erita.

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

Valberedning har Margita Kaiser och Mimmi Axelsson, valda vid föreningsstämman.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2025-06-04. På stämman deltog 27 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.

Årets fastighetsbesiktning har utförts löpande av styrelsen. Även mindre reparationsåtgärder kopplade till våra fastigheter har skett löpande under 2025.

Under 2025 har

Renovering av lekplats utförts

Avloppslednings rensnings av samtliga ledningar kopplade till lokaler, lägenheter.

Justering av balkongdörrar i 1/3 av föreningens lägenheter

Automatisk dörröppnare installerad i miljöstation

Nya Entréer har blivit uppskjutet till 2026, i väntan på svar ifrån byggnadsnämnden.

Styrelsen har bundit om ett av de större bolånen, bolånen är skrivna på olika längder för att sprida risken.

Sedan föreningen startade har följande större åtgärder genomförts:

Årtal	Åtgärd
2000	Stambyte samt renovering badrum
2003	Balkongrenovering
2003	Bredbandsinstallation
2005	Fönsterbyte
2007	Renovering garagetak/terrass
2012	Renovering av tvättstugor
2013	Passersystem med tags i entréer
2014	Passagesystem tvättstuga
2014	Fjärrvärme
2015	Fem nya garageportar
2015	Nya inglasade balkonger
2016/2017	Ny parkering
2017	Miljöhus
2017	Lekplats och utegård
2017	Ombyggnad lokal till bostadsrätt
2017	Postboxar och anslagstavla
2017	Armaturer vid garage, källare, vind och gräsmatta
2017	Markarbeten och omplantering av växtlighet i anslutning till trapphus och fasad
2020	Säkerhetsdörrar
2020	Ommålning av entréer
2023	Byte av låssystem samtliga lägenheter/lokaler.
2024	Nya hissar
2024	Byte av belysningsarmaturer trapphus Rosenhällsgatan 6 och Bryggartorpsgatan 13.
2025	Renovering av lekplats
2025	Avloppslednings rensnings av samtliga ledningar kopplade till lokaler, lägenheter

Förvaltning

Föreningen har avtal med nedanstående företag

Leverantör

HSB Södermanland
HSB Södermanland
Eskilstuna Energi & Miljö
Tele2
Länsförsäkringar
Elfast Förvaltning AB
HSB Södermanland Solcellspark

Avtalstyp

Ekonomisk förvaltning
Fastighetsskötsel och lokalvård
Fjärrvärme, elnät, vatten, renhållning
Bredband, tv och IP telefoni
Fastighetsförsäkringar
Snöröjning
El

Pontus Erita har varit vicevärd.

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

Årtal	Åtgärd
2026	Byte av entrepartier/dörrar(huvudentréer).
2026	Takrenovering.
2026	Byte av belysningsarmaturer trapphus Rosenhällsgatan 8 och Bryggartorpsgatan 15.
2027	Renovering golv/väggar garage.
2028	Fasadrenovering.

Medlemsinformation

Under året har 11 bostadsrätter överlåtits och 0 upplåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 99 och under året har det tillkommit 11 och avgått 13 medlemmar.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 97.

Flerårsöversikt

	2025	2024	2023	2022	2021
Sparande, kr/kvm	249	286	224	255	222
Skuldsättning, kr/kvm	2 677	2 745	2 926	2 996	3 057
Skuldsättning bostadsrättsyta, kr/kvm	3 324	3 408	3 071	3 144	3 224
Räntekänslighet, %	4	4	4	5	5
Energikostnad, kr/kvm	193	169	186	175	184
Årsavgifter, kr/kvm	825	825	688	668	669
Årsavgifter/totala intäkter, %	90	90	88	89	89
Totala intäkter, kr/kvm	737	740	743	713	711
Nettoomsättning, tkr	4 392	4 415	3 740	3 588	3 588
Resultat efter finansiella poster, tkr	449	784	165	359	148
Soliditet, %	40	38	39	38	37

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.

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	484 390	0	0	484 390
Upplåtelseavgifter, kr	716 040	0	0	716 040
Underhållsfond, kr	4 115 788	0	223 312	4 339 101
S:a bundet eget kapital, kr	5 316 218	0	223 312	5 539 531
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat, kr	4 724 278	784 076	-223 312	5 285 041
Årets resultat, kr	784 076	-784 076	449 070	449 070
S:a ansamlad vinst/förlust, kr	5 508 354	0	225 758	5 734 111
S:a eget kapital, kr	10 824 572	0	449 070	11 273 642

* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 303 000 kr samt ianspråktagande skett med 79 688 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	5 508 354
Årets resultat, kr	449 070
Reservation till underhållsfond, kr	-303 000
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	79 688
Summa till föreningsstämmans förfogande, kr	5 734 112

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Styrelsens förslag gällande extra reservation till underhållsfond, kr	-0
Balanseras i ny räkning, kr	5 734 112

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

Resultaträkning		2025-01-01	2024-01-01
		2025-12-31	2024-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	Not 2	4 391 827	4 415 063
Övriga rörelseintäkter	Not 3	8 263	2 120
Summa Rörelseintäkter		4 400 090	4 417 183
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 4	-2 400 991	-2 223 193
Övriga externa kostnader	Not 5	-106 681	-101 438
Personalkostnader	Not 6	-113 420	-111 273
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		-957 440	-809 277
Summa Rörelsekostnader		-3 578 532	-3 245 181
Rörelseresultat		821 558	1 172 002
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		403	14 502
Räntekostnader och liknande resultatposter		-372 890	-402 428
Summa Finansiella poster		-372 487	-387 926
Resultat efter finansiella poster		449 070	784 076
Resultat före skatt		449 070	784 076
Årets resultat		449 070	784 076

Balansräkning

2025-12-312024-12-31

Tillgångar

Anläggningstillgångar

<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	Not 7	24 825 740	25 783 181
<i>Summa Materiella anläggningstillgångar</i>		24 825 740	25 783 181
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andra långfristiga värdepappersinnehav		150 196	150 196
<i>Summa Finansiella anläggningstillgångar</i>		150 196	150 196
Summa Anläggningstillgångar		24 975 936	25 933 377

Omsättningstillgångar

<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		5 316	35 488
Övriga kortfristiga fordringar	Not 8	3 314 893	1 366 245
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 9	85 891	892 554
<i>Summa Kortfristiga fordringar</i>		3 406 100	2 294 287
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		1 030	7 183
<i>Summa Kassa och bank</i>		1 030	7 183
Summa Omsättningstillgångar		3 407 130	2 301 469
Summa Tillgångar		28 383 067	28 234 846



Balansräkning

2025-12-312024-12-31

Eget kapital och skulder

Eget kapital

<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		1 200 430	1 200 430
Fond för yttre underhåll		4 339 101	4 115 789
<i>Summa Bundet eget kapital</i>		5 539 531	5 316 219
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		5 285 041	4 724 278
Årets resultat		449 070	784 076
<i>Summa Fritt eget kapital</i>		5 734 112	5 508 354
Summa Eget kapital		11 273 643	10 824 572

Skulder

<i>Långfristiga skulder</i>			
Övriga långfristiga skulder till kreditinstitut	Not 10	4 850 282	7 422 287
<i>Summa Långfristiga skulder</i>		4 850 282	7 422 287
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Övriga kortfristiga skulder till kreditinstitut	Not 11	11 126 787	8 958 782
Leverantörsskulder		225 729	192 224
Skatteskulder		14 527	7 327
Övriga kortfristiga skulder	Not 12	235 824	237 006
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 13	656 275	592 648
<i>Summa Kortfristiga skulder</i>		12 259 142	9 987 987
Summa Skulder		17 109 424	17 410 274
Summa Eget kapital och skulder		28 383 067	28 234 846



Kassaflödesanalys

2025-01-01	2024-01-01
2025-12-31	2024-12-31

Kassaflöde från den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	821 558	1 172 002
<i>Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet</i>		
Avskrivningar	957 440	809 277
<i>Summa Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet</i>	957 440	809 277
Erhållen ränta	403	14 502
Erlagd ränta	-361 693	-408 892
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	1 417 708	1 586 890
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning (-) /minskning (+) av rörelsefordringar	836 763	-762 335
Ökning (+) /minskning (-) av rörelseskulder	91 953	-52 291
<i>Summa Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>	928 716	-814 625
Kassaflöde från den löpande verksamheten	2 346 423	772 264
Kassaflöde från investeringsverksamheten		
Förvärv/avyttring av materiella anläggningstillgångar	0	-4 407 766
Summa Kassaflöde från investeringsverksamheten	0	-4 407 766
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		
Ökning (+) /minskning (-) av skuld till kreditinstitut	-404 000	1 623 500
Summa Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-404 000	1 623 500
Årets kassaflöde	1 942 423	-2 012 001
Likvida medel vid årets början	1 372 961	3 384 962
Likvida medel vid årets slut	3 315 384	1 372 961



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	1 860 022kr
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	3 965 964	3 966 981
	Hyror lokaler	100 320	91 944
	Hyror garage och parkeringsplatser	409 222	409 509
	Övriga primära intäkter	18 441	26 178
	<i>Summa Bruttoomsättning</i>	4 493 947	4 494 612
	Hysesbortfall	-102 120	-79 549
	<i>Summa</i>	-102 120	-79 549
	<i>Summa Nettoomsättning</i>	4 391 827	4 415 063
Not 3	Övriga rörelseintäkter	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
	<i>Övriga rörelseintäkter</i>		
	Återbäring LF	8 263	2 120
	<i>Summa Övriga rörelseintäkter</i>	8 263	2 120
Not 4	Driftskostnader	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
	<i>Driftskostnader</i>		
	Fastighetsskötsel och förvaltning	-444 183	-427 249
	Snö och halk-bekämpning	-32 598	-41 236
	Reparationer	-198 154	-183 285
	Planerat underhåll	-79 688	-115 063
	Försäkringsskador	-31 551	0
	El	-126 502	-117 034
	Uppvärmning	-789 294	-683 112
	Vatten	-235 054	-208 965
	Sophämtning	-106 257	-105 764
	Fastighetsförsäkring	-50 356	-48 873
	Kabel-TV och bredband	-141 193	-141 363
	Fastighetsskatt och fastighetsavgift	-158 550	-151 250
	Övriga driftkostnader	-7 612	0
	<i>Summa Driftskostnader</i>	-2 400 991	-2 223 193

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	-200	0
	Förbrukningsinventarier och varuinköp	-14 905	-2 888
	Administrationskostnader	-50 294	-44 957
	Extern revision	-17 250	-13 750
	Medlemsavgifter	-22 750	-22 750
	Föreningsverksamhet	-1 181	-9 793
	Övriga förvaltningskostnader	-100	-7 300
	<i>Summa Övriga externa kostnader</i>	-106 681	-101 438
Not 6	Personalkostnader	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
	<i>Personalkostnader</i>		
	Arvode styrelse	-50 213	-46 400
	Revisionsarvode	-2 500	-2 500
	Övriga arvoden	-34 250	-37 200
	Sociala avgifter	-25 557	-22 773
	Övriga personalkostnader	-900	-2 400
	<i>Summa Personalkostnader</i>	-113 420	-111 273

Not 7	Byggnader och mark	2025-12-31	2024-12-31
	<i>Ackumulerade anskaffningsvärden</i>		
	Ingående anskaffningsvärde byggnader	38 223 136	33 778 245
	Ingående anskaffningsvärde mark	524 000	524 000
	Ingående anskaffningsvärde markanläggningar	5 005 180	5 005 180
	Årets investeringar	0	4 444 891
	<i>Summa Ackumulerade anskaffningsvärden</i>	43 752 316	43 752 316
	<i>Ackumulerade avskrivningar</i>		
	Ingående avskrivningar	-17 969 135	-17 159 857
	Årets avskrivningar	-957 440	-809 277
	<i>Summa Ackumulerade avskrivningar</i>	-18 926 575	-17 969 135
	<i>Utgående redovisat värde</i>	24 825 740	25 783 181
	<i>Taxeringsvärde</i>	<i>2025-12-31</i>	<i>2024-12-31</i>
	Taxeringsvärde byggnad - bostäder	47 000 000	39 000 000
	Taxeringsvärde byggnad - lokaler	1 485 000	1 470 000
	Taxeringsvärde mark - bostäder	17 800 000	19 000 000
	Taxeringsvärde mark - lokaler	1 440 000	1 440 000
	<i>Summa</i>	67 725 000	60 910 000
	<i>Ställda säkerheter</i>	<i>2025-12-31</i>	<i>2024-12-31</i>
	Fastighetsinteckning	18 386 800	18 386 800
	Varav i eget förvar	0	0
	<i>Ställda säkerheter</i>	18 386 800	18 386 800
Not 8	Övriga kortfristiga fordringar	2025-12-31	2024-12-31
	<i>Övriga fordringar</i>		
	Avräkningskonto HSB	3 314 354	1 365 778
	Övriga fordringar	539	467
	<i>Summa Övriga fordringar</i>	3 314 893	1 366 245
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	85 891	892 554
	<i>Summa Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</i>	85 891	892 554

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>
Svenska Handelsbanken AB Stadshypotek	1,36%	2026-09-30	2 445 000	60 000
Svenska Handelsbanken AB Stadshypotek	2,84%	2026-02-05	1 650 000	40 000
Svenska Handelsbanken AB Stadshypotek	2,99%	2026-02-19	940 000	40 000
Svenska Handelsbanken AB Stadshypotek	2,98%	2026-09-01	4 977 287	127 000
Svenska Handelsbanken AB Stadshypotek	3,03%	2030-09-01	4 977 282	127 000
Svenska Handelsbanken AB Stadshypotek	2,65%	2026-09-01	987 500	10 000
			15 977 069	404 000
Långfristig del			4 850 282	
Nästa års amortering av långfristig skuld			127 000	
Lån som ska konverteras inom ett år			10 999 787	
Kortfristig del			11 126 787	
Nästa års amorteringar av lång- och kortfristig skuld			404 000	
Amorteringar inom 2-5 år beräknas uppgå till			1 616 000	
Skulder med bindningstid på över 5 år uppgår om 5 år till			0	
Genomsnittsräntan vid årets utgång			2,71%	
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	1,36%	2026-09-30	2 445 000	60 000
Svenska Handelsbanken AB Stadshypotek	2,84%	2026-02-05	1 650 000	40 000
Svenska Handelsbanken AB Stadshypotek	2,99%	2026-02-19	940 000	40 000
Svenska Handelsbanken AB Stadshypotek	2,98%	2026-09-01	4 977 287	127 000
Svenska Handelsbanken AB Stadshypotek	3,03%	2030-09-01	4 977 282	127 000
Svenska Handelsbanken AB Stadshypotek	2,65%	2026-09-01	987 500	10 000
			15 977 069	404 000
Nästa års amortering av långfristig skuld			127 000	
Lån som ska konverteras inom ett år			10 999 787	
Kortfristig del			11 126 787	

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

<i>Övriga skulder</i>		
Momsskuld	26 028	35 123
Inre fond	190 871	190 871
Övriga kortfristiga skulder	18 925	11 012
<i>Summa Övriga skulder</i>	235 824	237 006

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

<i>Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</i>		
Förutbetalda hyror och avgifter	352 095	339 573
Upplupna räntekostnader	45 443	34 246
Övriga upplupna kostnader	258 737	218 829
<i>Summa Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</i>	656 275	592 648

Årsredovisningens innehåll har fastställts av styrelsen 2026-04-22

Årsredovisningen har signerats digitalt 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 Sveaborg i Eskilstuna, org.nr. 718000-2557

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf Sveaborg i Eskilstuna för räkenskapsåret 2025.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 31 december 2025 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Revisorernas ansvar enligt denna sed beskrivs närmare i avsnitten Revisorn utsedd av HSB Riksförbunds ansvar och Den föreningsvalda revisorns ansvar.

Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Revisorn från Kungsbron Borevision AB har fullgjort sitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för att årsredovisningen upprättas och att den ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen. Styrelsen ansvarar även för den interna kontroll som den bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag.

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Den upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om styrelsen avser att likvidera föreningen, upphöra med verksamheten eller inte har något realistiskt alternativ till att göra något av detta.

Revisorn utsedd av HSB Riksförbunds ansvar

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing för mindre komplexa företag (ISA för LCE) och god revisionssed i Sverige. Mitt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller våra uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA för LCE och god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

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

- identifierar och bedömer jag riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för mina uttalanden. 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 Sveaborg i Eskilstuna för räkenskapsåret 2025 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisionssed i Sverige. Revisorn utsedd av HSB Riksförbund har i övrigt fullgjort sitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust. Vid förslag till utdelning innefattar detta bland annat en bedömning av om utdelningen är försvarlig med hänsyn till de krav som föreningens verksamhetsart, omfattning och risker ställer på storleken av föreningens egna kapital, konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt.

Styrelsen ansvarar för föreningens organisation och förvaltningen av föreningens angelägenheter. Detta innefattar bland annat att fortlöpande bedöma föreningens ekonomiska situation och att tillse att föreningens organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och föreningens ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett betryggande sätt.

Revisorns ansvar

Vårt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed vårt uttalande om ansvarsfrihet, är att inhämta revisionsbevis för att med en rimlig grad av säkerhet kunna bedöma om någon styrelseledamot i något väsentligt avseende:

- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

Vårt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed vårt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller att ett förslag till dispositioner av föreningens vinst eller förlust inte är förenligt med bostadsrättslagen.

Som en del av en revision enligt god revisionssed i Sverige använder revisorn utsedd av HSB Riksförbund professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på revisorn utsedd av HSB Riksförbunds professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att vi fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelser skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Vi går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för vårt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Eskilstuna

Digitalt signerad av

Ola Trané
Kungsbron Borevision AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Geerth Gustavsson
Av föreningen vald revisor

Årsredovisning 2025

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

Pontus Erita

Ordförande

E-signerade med BankID: 2026-04-23 kl. 18:06:06



Roger Alf

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-04-23 kl. 11:47:55



Max Hökdal

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-04-24 kl. 09:37:53



Agneta Larsson

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-04-23 kl. 15:36:15



Theres Åhström

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-04-23 kl. 20:25:41



Gert Gustavsson

Revisor

E-signerade med BankID: 2026-04-24 kl. 18:33:27



Ola Trané

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2026-04-30 kl. 07:11:22



Revisionsberättelse 2025

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

Gert Gustavsson

Revisor

E-signerade med BankID: 2026-04-24 kl. 18:35:55



Ola Trané

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2026-04-30 kl. 07:12:27

