



Årsredovisning 2024 / 2025

HSB Brf Stallbacken i Nyköping

MEDLEM I HSB



HSB – där möjligheterna bor

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Styrelsen för HSB Brf Stallbacken i Nyköping med säte i Nyköping org.nr. 719000-0344 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2024-2025

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 1956. Föreningens stadgar registrerades senast 2019-03-27.

Föreningen äger och förvaltar

Föreningen äger och förvaltar byggnaderna på fastigheten i Nyköping kommun:

Fastighet	Förvärvsdatum	Nybyggnadsår byggnad
Stallbacken 12	1956-03-27	1961
Totalt 1 objekt		

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad 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. 2025-12-31.

Antal	Benämning	Total yta m ²
7	lokaler (upplåtna med bostadsrätt)	882
26	lägenheter (upplåtna med bostadsrätt)	1 526
21	p-platser	0
Totalt 54 objekt		2 408

Föreningens lägenheter fördelas på: 8 st 1 rok, 4 st 2 rok, 12 st 3 rok, 2 st 5 rok.

Styrelsens sammansättning

Namn	Roll
Roger Brandt	Ordförande
Robert Blomqvist	Ledamot
Mikael Lyckblom	Ledamot
Moa Jedström	Ledamot
Karolina Pettersson	Ledamot



Styrelsen har under året hållit 6 protokollförda styrelsemöten.

Firman tecknas två i förening av Roger Brandt, Robert Blomqvist, Mikael Lyckblom och Karolina Pettersson.

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

Valberedning har varit: Styrelsen, vald vid föreningsstämman.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2025-02-06. På stämman deltog 8 röstberättigade medlemmar.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Årsavgiften förändrades fr.o.m. 2025-01-01 med +5%.

Föreningen har en aktuell underhållsplan som redovisar fastighetens underhållsbehov. Underhållsplanen används både för planering av tekniskt underhåll och för ekonomisk planering.

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

Senaste stadgeenliga fastighetsbesiktning utfördes i enlighet med föreningens underhållsplan den 2025-05-15.

Styrelsen utförde besiktningen av fastigheten okulärt under våren 2025. Vissa åtgärder överlämnades direkt till förvaltaren medan andra åtgärder ligger med i vår underhållsplan.

Kommande åtgärder utöver underhållsplan. Se över avloppsledningar källarplan och under jord. Fasadrenovering

Sedan föreningen startade har följande större åtgärder genomförts:

Årtal	Åtgärd
1995	Stambyte, renovering badrum, ventilation
2001	Bredbandsinstallation
2005	Fönsterbyte
2011	Byte lägenhetsdörrar
2013	Renovering tvättstuga
2015	Takkupoler, rökgasluckor
2018	Takrenovering, målning butiksfönster
2019	Solceller, säkrat om fastigheten, vattenspar, målat räcken
2020-2021	Fiberinstallation
2024	Nya tvättmaskiner och torktumlare i tvättstugan

Förvaltning

Föreningen har avtal med nedanstående företag

Leverantör	Avtalstyp
HSB Södermanland AB	Ekonomisk förvaltning
HSB Södermanland AB	Teknisk förvaltning
HSB Södermanland AB	Fastighetsskötsel och lokalvård
Vattenfall	Elavtal, el och nät
Vattenfall	Fjärrvärme
Nyköpings kommun	Vatten och renhållning
ComHem AB	Tv och bredband
Gästabudsstaden	Fibernät
Länsförsäkringar	Fastighetsförsäkringar
Clean Me	Tvätt av sopkärl
Assa Abloy	Grinden

Förvaltare har varit Amela Topcagic och Victor Dewoon HSB.

Föreningen utför och planerar följande åtgärder under de närmaste åren:

Fasadrenovering. Påbörjat 2025.

Målning trädetaljer gatuplan. Hösten 2025

Byte av avloppsrör källarplan. Påbörjat augusti 2025

Årtal	Åtgärd
2028	Omläggning asfalt
2027	Fläktaggregat

Medlemsinformation

Under året har 5 bostadsrätter överlåtits och 0 upplåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 33 och under året har det tillkommit 6 och avgått 6 medlemmar.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 33.

Flerårsöversikt

	2024/2025	2023/2024	2022/2023	2021/2022	*2020/2021
Sparande, kr/kvm	43	30	236	-259	0
Skuldsättning, kr/kvm	1 696	2 785	1 806	1 845	1 759
Skuldsättning bostadsrättsyta, kr/kvm	1 725	2 785	2 849	2 912	0
Räntekänslighet, %	3	3	3	4	0
Energikostnad, kr/kvm	296	296	290	259	0
Årsavgifter, kr/kvm	656	659	427	421	421
Årsavgifter/totala intäkter, %	94	92	30	22	0
Totala intäkter, kr/kvm	683	710	900	1 205	0
Nettoomsättning, tkr	1 673	1 630	1 550	1 393	0
Resultat efter finansiella poster, tkr	-32	-150	431	-793	-142
Soliditet, %	10	11	13	5	19

*För år 2020 - 2023 har nyckeltalen räknats fram utan garagens kvm yta. Enligt regel verket BFNAR 2023:1 skall kvadratmeter även för garage medräknas, fr o m 2023/2024 är därmed kvm för garage medräknade. Följande nyckeltal har inte räknats ut för 2020/2021, 2021/2022, 2022/2023: Skuldsättning bostadsrättsyta, Årsavgift/totala intäkter.

För definitioner av nyckeltal se not 1.

Upplysningar vid förlust

Föreningens underhållsbehov och ökade driftkostnader påverkar resultatet negativt. Likvida medel har ökat under året

Föreningens sparande till det framtida underhållet uppgår till 43 kr/m².

För att möta föreningens framtida ekonomiska åtaganden samt höja sparandet har styrelsen beslutat om att höja årsavgiften med 8% from 2026- 01-01.

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 stämmans beslut	Förändring under året*	Belopp vid årets utgång
Bundet eget kapital				
Inbetalade insatser, kr	243 555	0	0	243 555
Underhållsfond, kr	338 949	0	52 000	390 949
S:a bundet eget kapital, kr	582 504	0	52 000	634 504
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat, kr	125 621	-149 566	-52 000	-75 946
Årets resultat, kr	-149 566	149 566	-32 074	-32 074
S:a ansamlad vinst/förlust, kr	-23 945	0	-84 074	-108 020
S:a eget kapital, kr	558 559	0	-32 074	526 484

* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 52 000 kr samt ianspråktagande skett med 0 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	-23 946
Årets resultat, kr	-32 074
Reservation till underhållsfond, kr	-52 000
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	0
Summa till föreningsstämmans förfogande, kr	-108 020

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Styrelsens förslag gällande extra reservation till underhållsfond, kr	-0
Balanseras i ny räkning, kr	-108 020

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

Resultaträkning

2024-09-01
2025-08-31

2023-09-01
2024-08-31

Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	Not 2	1 672 500	1 630 361
Övriga rörelseintäkter	Not 3	0	78 582
Summa Rörelseintäkter		1 672 500	1 708 943
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 4	-1 348 461	-1 481 566
Övriga externa kostnader	Not 5	-81 506	-98 491
Personalkostnader	Not 6	-36 164	-28 601
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		-136 546	-136 546
Summa Rörelsekostnader		-1 602 678	-1 745 205
Rörelseresultat		69 822	-36 261
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		586	1 048
Räntekostnader och liknande resultatposter		-102 482	-114 353
Summa Finansiella poster		-101 896	-113 305
Resultat efter finansiella poster		-32 074	-149 566
Resultat före skatt		-32 074	-149 566
Årets resultat		-32 074	-149 566

Balansräkning

2025-08-312024-08-31

Tillgångar

Anläggningstillgångar

<i>Materiella anläggningstillgångar</i>		
Byggnader och mark	Not 7	4 209 8584 346 404
<i>Summa Materiella anläggningstillgångar</i>		4 209 8584 346 404
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>		
Andra långfristiga värdepappersinnehav		500500
<i>Summa Finansiella anläggningstillgångar</i>		500500
Summa Anläggningstillgångar		4 210 3584 346 904

Omsättningstillgångar

<i>Kortfristiga fordringar</i>		
Kundfordringar		035
Aktuell skattefordran		22 33715 971
Övriga kortfristiga fordringar	Not 8	769 448724 140
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 9	51 58854 824
<i>Summa Kortfristiga fordringar</i>		843 373794 970
Summa Omsättningstillgångar		843 373794 970
Summa Tillgångar		5 053 7315 141 874

Balansräkning

2025-08-312024-08-31

Eget kapital och skulder

Eget kapital

<i>Bundet eget kapital</i>		
Medlemsinsatser	243 555	243 555
Fond för yttre underhåll	390 949	338 949
<i>Summa Bundet eget kapital</i>	634 504	582 504
<i>Ansamlad förlust</i>		
Balanserat resultat	-75 946	125 621
Årets resultat	-32 074	-149 566
<i>Summa Ansamlad förlust</i>	-108 019	-23 946
Summa Eget kapital	526 485	558 559

Skulder

<i>Långfristiga skulder</i>		
Övriga långfristiga skulder till kreditinstitut	Not 10	2 949 8712 925 596
<i>Summa Långfristiga skulder</i>		2 949 8712 925 596
<i>Kortfristiga skulder</i>		
Övriga kortfristiga skulder till kreditinstitut	Not 11	1 203 2251 324 904
Leverantörsskulder		56 53013 634
Övriga kortfristiga skulder	Not 12	57 41747 884
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 13	260 203271 297
<i>Summa Kortfristiga skulder</i>		1 577 3751 657 720
Summa Skulder		4 527 2464 583 316
Summa Eget kapital och skulder		5 053 7315 141 874

Kassaflödesanalys

2024-09-01
2025-08-31

2023-09-01
2024-08-31

Kassaflöde från den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	69 822	-36 261
<i>Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet</i>		
Avskrivningar	136 546	136 546
<i>Summa Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet</i>	136 546	136 546
Erhållen ränta	586	1 048
Erlagd ränta	-103 929	-113 436
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	103 025	-12 103
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning (-) /minskning (+) av rörelsefordringar	-9 931	527 946
Ökning (+) /minskning (-) av rörelseskulder	42 781	-176 536
<i>Summa Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>	32 850	351 410
Kassaflöde från den löpande verksamheten	135 876	339 307
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		
Ökning (+) /minskning (-) av skuld till kreditinstitut	-97 404	-97 404
Summa Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-97 404	-97 404
Årets kassaflöde	38 472	241 903
Likvida medel vid årets början	699 872	457 969
Likvida medel vid årets slut	738 344	699 872

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	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	2024-09-01	2023-09-01
		2025-08-31	2024-08-31
	<i>Bruttoomsättning</i>		
	Årsavgifter bostäder andelstalsfördelad	723 784	700 416
	Årsavgifter bostäder förbrukningsbaserad	47 565	77 383
	Årsavgifter lokaler	661 833	665 332
	Årsavgifter lokaler förbrukningsbaserad	145 462	144 156
	Hyror lokaler	15 728	13 896
	Hyror garage och parkeringsplatser	91 680	66 200
	Hyror förråd	4 000	0
	Övriga primära intäkter	12 214	2 363
	<i>Summa Bruttoomsättning</i>	1 702 266	1 669 745
	Avgiftsbortfall	-7 430	0
	Hyresbortfall	-22 336	-39 384
	<i>Summa</i>	-29 766	-39 384
	<i>Summa Nettoomsättning</i>	1 672 500	1 630 361

Not 3	Övriga rörelseintäkter	2024-09-01	2023-09-01
		2025-08-31	2024-08-31
	<i>Övriga rörelseintäkter</i>		
	Försäkringsersättningar	0	67 800
	Övriga sekundära intäkter	0	10 782
	<i>Summa Övriga rörelseintäkter</i>	0	78 582

Not 4	Driftskostnader	2024-09-01 2025-08-31	2023-09-01 2024-08-31
	<i>Driftskostnader</i>		
	Fastighetsskötsel, lokalvård och samfälligheter	-120 884	-114 765
	Snö och halk-bekämpning	-25 304	-62 056
	Reparationer	-47 566	62 033
	Planerat underhåll	0	-180 066
	Försäkringsskador	-5 700	-114 998
	El	-275 998	-298 711
	Uppvärmning	-308 561	-292 861
	Vatten	-140 846	-120 865
	Sophämtning	-52 014	-50 111
	Fastighetsförsäkring	-86 415	-82 065
	Kabel-TV och bredband	-15 258	-15 160
	Fastighetsskatt och fastighetsavgift	-96 234	-96 350
	Förvaltningsavtalskostnader	-171 043	-115 591
	Övriga driftkostnader	-2 639	0
	<i>Summa Driftskostnader</i>	-1 348 461	-1 481 566
Not 5	Övriga externa kostnader	2024-09-01 2025-08-31	2023-09-01 2024-08-31
	<i>Övriga externa kostnader</i>		
	Hyror, arrenden och leasing	-45 459	-18 000
	Administrationskostnader	-13 076	-3 675
	Extern revision	-14 046	-19 739
	Konsultkostnader	-3 478	-41 684
	Medlemsavgifter	-4 498	-13 500
	Föreningsverksamhet	-149	-293
	Övriga förvaltningskostnader	-800	-1 600
	<i>Summa Övriga externa kostnader</i>	-81 506	-98 491
Not 6	Personalkostnader	2024-09-01 2025-08-31	2023-09-01 2024-08-31
	<i>Personalkostnader</i>		
	Arvode styrelse	-26 018	-20 450
	Revisionsarvode	-1 500	-400
	Sociala avgifter	-8 646	-6 551
	Övriga personalkostnader	0	-1 200
	<i>Summa Personalkostnader</i>	-36 164	-28 601

Not 7	Byggnader och mark	2025-08-31	2024-08-31
	<i>Ackumulerade anskaffningsvärden</i>		
	Ingående anskaffningsvärde byggnader	7 790 705	7 790 705
	Ingående anskaffningsvärde mark	230 000	230 000
	<i>Summa Ackumulerade anskaffningsvärden</i>	8 020 705	8 020 705
	<i>Ackumulerade avskrivningar</i>		
	Ingående avskrivningar	-3 674 301	-3 537 755
	Årets avskrivningar	-136 546	-136 546
	<i>Summa Ackumulerade avskrivningar</i>	-3 810 847	-3 674 301
	<i>Utgående redovisat värde</i>	4 209 858	4 346 404
	<i>Taxeringsvärde</i>	<i>2025-08-31</i>	<i>2024-08-31</i>
	Taxeringsvärde byggnad - bostäder	17 200 000	13 600 000
	Taxeringsvärde byggnad - lokaler	3 601 000	4 514 000
	Taxeringsvärde mark - bostäder	7 600 000	7 600 000
	Taxeringsvärde mark - lokaler	915 000	1 046 000
	<i>Summa</i>	29 316 000	26 760 000
	<i>Ställda säkerheter</i>	<i>2025-08-31</i>	<i>2024-08-31</i>
	Fastighetsintekning	4 675 000	4 675 000
	Varav i eget förvar	0	0
	<i>Ställda säkerheter</i>	4 675 000	4 675 000
Not 8	Övriga kortfristiga fordringar	2025-08-31	2024-08-31
	<i>Övriga fordringar</i>		
	Avräkningskonto HSB	738 344	699 872
	Övriga fordringar	31 104	24 268
	<i>Summa Övriga fordringar</i>	769 448	724 140
Not 9	Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	2025-08-31	2024-08-31
	<i>Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</i>		
	Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	51 588	54 824
	<i>Summa Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</i>	51 588	54 824

Not 10

Övriga långfristiga skulder till kreditinstitut

2025-08-31

Låneinstitut	Räntesats	Konv.datum	Belopp	Nästa års amortering
Svenska Handelsbanken AB Stadshypotek	1,09%	2026-09-01	879 055	24 588
Svenska Handelsbanken AB Stadshypotek	1,09%	2026-09-01	218 220	12 416
Svenska Handelsbanken AB Stadshypotek	1,14%	2026-09-01	1 000 000	32 000
Svenska Handelsbanken AB Stadshypotek	4,06%	2026-01-30	828 321	0
Svenska Handelsbanken AB Stadshypotek	3,54%	2025-09-01	283 500	6 000
Svenska Handelsbanken AB Stadshypotek	3,28%	2027-01-30	944 000	28 000
			4 153 096	103 004
Långfristig del			2 944 271	
Nästa års amortering av långfristig skuld			97 004	
Lån som ska konverteras inom ett år			1 111 821	
Kortfristig del			1 208 825	
Nästa års amorteringar av lång- och kortfristig skuld			103 004	
Amorteringar inom 2-5 år beräknas uppgå till			412 016	
Skulder med bindningstid på över 5 år uppgår om 5 år till			0	
Genomsnittsräntan vid årets utgång			2,36%	
Finns swap-avtal			Nej	

Not 11	Övriga kortfristiga skulder till kreditinstitut	2025-08-31
--------	---	------------

<i>Låneinstitut</i>	<i>Räntesats</i>	<i>Konv.datum</i>	<i>Belopp</i>	<i>Nästa års amortering</i>
Svenska Handelsbanken AB Stadshypotek	1,09%	2026-09-01	879 055	24 588
Svenska Handelsbanken AB Stadshypotek	1,09%	2026-09-01	218 220	12 416
Svenska Handelsbanken AB Stadshypotek	1,14%	2026-09-01	1 000 000	32 000
Svenska Handelsbanken AB Stadshypotek	4,06%	2026-01-30	828 321	0
Svenska Handelsbanken AB Stadshypotek	3,54%	2025-09-01	283 500	6 000
Svenska Handelsbanken AB Stadshypotek	3,28%	2027-01-30	944 000	28 000
			4 153 096	103 004
Nästa års amortering av långfristig skuld			97 004	
Lån som ska konverteras inom ett år			1 111 821	
Kortfristig del			1 208 825	

Not 12	Övriga kortfristiga skulder	2025-08-31	2024-08-31
--------	-----------------------------	------------	------------

<i>Övriga skulder</i>		
Momsskuld	22 122	26 175
Inre fond	9 709	9 709
Övriga kortfristiga skulder	25 586	12 000
<i>Summa Övriga skulder</i>	57 417	47 884

Not 13	Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	2025-08-31	2024-08-31
--------	--	------------	------------

<i>Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</i>		
Förutbetalda hyror och avgifter	161 697	130 092
Upplupna räntekostnader	7 936	9 383
Övriga upplupna kostnader	90 570	131 822
<i>Summa Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</i>	260 203	271 297

Årsredovisningens innehåll har fastställts av styrelsen 2025-12-09

Årsredovisningen har signerats av styrelsen med datum som framgår av dess signering och revisionsberättelse har, med datum som framgår av dess signering, lämnats beträffande denna årsredovisning.

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i HSB Brf Stallbacken i Nyköping, org.nr. 719000-0344

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf Stallbacken i Nyköping för räkenskapsåret 2024-09-01 - 2025-08-31.

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 augusti 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 uppger, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om styrelsen avser att likvidera föreningen, upphöra med verksamheten eller inte har något realistiskt alternativ till att göra något av detta.

Revisorn utsedd av HSB Riksförbunds ansvar

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

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

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

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

Den föreningsvalda revisorns ansvar

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

Rapport om andra krav enligt lagar, andra författningar samt stadgar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för HSB Brf Stallbacken i Nyköping för räkenskapsåret 2024-09-01 - 2025-08-31 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. Revisor 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.

Stockholm

Digitalt signerad av

Andreas Holman
Kungsbron Borevision AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Tobias Mård
Av föreningen vald revisor

Årsredovisning 2024 / 2025

Årsredovisning för 2024 / 2025 avseende HSB Brf Stallbacken i Nyköping signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

Roger Brandt

Ordförande

E-signerade med BankID: 2025-12-15 kl. 19:29:31



Moa Jedström

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-12-18 kl. 11:26:20



Mikael Lyckblom

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-12-17 kl. 08:47:00



Karolina Pettersson

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-12-17 kl. 22:39:07



Robert Blomqvist

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-12-16 kl. 08:37:55



Tobias Mård

Revisor

E-signerade med BankID: 2026-01-07 kl. 09:20:30



Andreas Holman

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2026-01-08 kl. 07:32:18



Revisionsberättelse 2024 / 2025

Revisionsberättelsen för 2024 / 2025 avseende HSB Brf Stallbacken i Nyköping signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

Tobias Mård

Revisor

E-signerade med BankID: 2026-01-07 kl. 09:22:21



Andreas Holman

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2026-01-08 kl. 07:31:40



Ordlista

Årsredovisning

En bostadsrättsförening är enligt bokföringslagen skyldig att för varje år upprätta en årsredovisning i enlighet med årsredovisningslagen. En årsredovisning består av en förvaltningsberättelse, en resultaträkning, en balansräkning samt en notförteckning. Av notförteckningen framgår vilka redovisnings- och värderingsprinciper som tillämpas samt detaljinformation om vissa poster i resultat- och balansräkningen.

Förvaltningsberättelsen

Styrelsen ska i förvaltningsberättelsen beskriva verksamhetens art och inriktning samt ägarförhållanden, det vill säga antalet medlemmar med eventuella förändringar under året. Verksamhetsbeskrivningen bör innehålla uppgifter om fastigheten, utfört och planerat underhåll, vilka som har haft uppdrag i föreningen samt avgifter. Även väsentliga ekonomiska händelser i övrigt under räkenskapsåret och efter dess utgång bör kommenteras, liksom viktiga ekonomiska förhållanden som inte framgår av resultat- och balansräkningen. Förvaltningsberättelsen ska innehålla styrelsens förslag till föreningsstämman om hur vinst eller förlust ska behandlas.

Resultaträkningen

Resultaträkningen visar vilka intäkter och kostnader föreningen har haft under året. Intäkter minus kostnader är lika med årets redovisade överskott eller underskott. För en bostadsrättsförening gäller det att anpassa inkomsterna till utgifterna. Med andra ord ska årsavgifterna beräknas så att de täcker kassaflödespåverkande kostnader och dessutom skapar utrymme för framtida underhåll.

Avskrivningar

Avskrivningar representerar årets kostnad för nyttjandet av föreningens anläggningstillgångar. Anskaffningsvärdet för en anläggningstillgång fördelas på tillgångens bedömda nyttjandeperiod och belastar årsresultatet med en kostnad som benämns avskrivning. I not till byggnader och inventarier framgår även anskaffningsutgift och ackumulerad avskrivning, det vill säga den totala avskrivningen föreningen gjort under årens lopp.

Balansräkningen

Balansräkningen visar föreningens tillgångar (tillgångssidan) och hur dessa finansieras (skuldsidan). På tillgångssidan redovisas anläggningstillgångar och omsättningstillgångar. På skuldsidan redovisas föreningens egna kapital, fastighetslån och övriga skulder. Det egna kapitalet indelas i bundet eget kapital som består av insatser, upplåtelseavgifter och fond för yttre underhåll samt fritt eget kapital som innefattar årets resultat och resultat från tidigare år (balanserat resultat eller ansamlad förlust).

Anläggningstillgångar

Tillgångar som är avsedda för långvarigt bruk inom föreningen. Den viktigaste anläggningstillgången är föreningens fastighet med mark och byggnader.

Omsättningstillgångar

Andra tillgångar än anläggningstillgångar. Omsättningstillgångar kan i allmänhet omvandlas till likvida medel inom ett år. Hit hör bland annat kortfristiga fordringar och vissa värdepapper samt kontanter (kassa) och banktillgodohavande.

Kassa och bank

Banktillgodohavanden och eventuell handkassa. Om föreningen har sina likvida medel på klientmedelskonto hos HSB-föreningen redovisas detta under övriga fordringar och i not till denna post.

Långfristiga skulder

Skulder som bostadsrättsföreningen ska betala först efter ett eller flera år, till exempel fastighetslån med längre återstående bindningstid än ett år från bokslutsdagen.

Kortfristiga skulder

Skulder som förfaller till betalning inom ett år, till exempel skatteskulder, leverantörsskulder och nästa års amorteringar samt fastighetslån som ska omförhandlas inom ett år.

Fond för yttre underhåll

Enligt stadgarna för de flesta bostadsrättsföreningar ska styrelsen upprätta underhållsplan för föreningens hus. I enlighet med denna plan, eller på annan grund enligt stadgarna, ska årliga reserveringar göras till fond för yttre underhåll. Reserveringen sker genom en omföring mellan fritt och bundet eget kapital och påverkar inte resultaträkningen. Om föreningen under året utfört planerat underhåll görs en motsatt omföring till balanserat resultat. Reservering och disposition av fonden är ett sätt att i redovisningen hantera att utgifterna för underhåll skiljer sig mycket åt mellan åren och är en del i föreningens säkerställande av medel för underhåll av föreningens tillgångar.

Fond för inre underhåll

Stadgarna reglerar om bostadsrättsföreningen ska avsätta medel till fond för inre underhåll. Fondbehållningen i årsredovisningen utvisar föreningens sammanlagda skuld för bostadsrätternas tillgodohavanden.

Tomträtt

En del föreningar äger inte sin mark utan har ett tomträttsavtal med kommunen. Dessa förhandlas normalt om vart tionde år, baserat på markvärdet och en ränta, och kan innebära stora kostnadsökningar om markpriserna gått upp mycket.

Kassaflödesanalys

I årsredovisningen kan det mellan balansräkning och noter ingå en kassaflödesanalys. Kassaflödesanalys är en formaliserad uppställning av föreningens in- och utbetalningar under året.

Likviditet

Bostadsrättsföreningens förmåga att betala sina kortfristiga skulder. Likviditeten erhålls genom att jämföra bostadsrättsföreningens likvida tillgångar med dess kortfristiga skulder. Är de likvida tillgångarna större än de kortfristiga skulderna, är likviditeten god.

Slutligen

En årsredovisning beskriver historien men egentligen är framtiden viktigare. Vilka utbetalningar står föreningen inför i form av reparationer och utbyten? Har föreningen en kassa och ett sparande som ger jämna årsavgifter framöver? Uppdaterade underhållsplaner samt flerårsprognoser för att kunna svara på ovanstående är viktiga. Fråga gärna styrelsen om detta även om det inte står något i årsredovisningen.