



# Årsredovisning 2025

## HSB Brf Härolden i Eskilstuna

MEDLEM I HSB



HSB – där möjligheterna bor



Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Styrelsen för HSB Brf Härolden i Eskilstuna med säte i Eskilstuna org.nr. 718000-2672 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 1954. Föreningens stadgar registrerades senast 2024-09-02.

Föreningen äger och förvaltar

Föreningen äger och förvaltar byggnaderna på fastigheterna i Eskilstuna kommun med adress Bryggartorpsgatan 4, 6 och 11, Stenkvistavägen 6, 8 och 10 samt Rosenhällsgatan 4.

| Fastighet      | Förvärvsdatum | Nybyggnadsår byggnad |
|----------------|---------------|----------------------|
| Hantverkaren 1 | 1954-02-03    | 1960                 |
| Härolden 7     | 1954-02-03    | 1960                 |
| Hökaren 21     | 1954-02-03    | 1956 och 1960        |

Totalt 3 objekt

Fastigheterna är fullvärdesförsäkrade i Länsförsäkringar. I försäkringen ingår styrelseansvar. Hemförsäkring tecknas och bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna, kollektivt bostadsrättstillägg ingår i föreningens fastighetsförsäkring.

| Antal | Benämning                             | Total yta m <sup>2</sup> |
|-------|---------------------------------------|--------------------------|
| 48    | garageplatser                         | 924                      |
| 8     | lokaler (hyresrätt)                   | 1 308                    |
| 181   | lägenheter (upplåtna med bostadsrätt) | 11 998                   |
| 33    | p-platser                             | 0                        |

Totalt 270 objekt14 230

Föreningens lägenheter fördelas på:

- 2 st 1 rum och kokskåp
- 25 st 1 rum och kök
- 57 st 2 rum och kök
- 73 st 3 rum och kök
- 13 st 4 rum och kök
- 11 st 5 rum och kök

Styrelsens sammansättning

| Namn                  | Roll       | Fr.o.m.    | T.o.m.     |
|-----------------------|------------|------------|------------|
| Jan Wiklund           | Ordförande | 2025-06-10 |            |
| Jan Wiklund           | Ledamot    | 2024-03-21 |            |
| Anders Caspár         | Ordförande | 2025-03-27 | 2025-05-23 |
| Anne-Louise Björndell | Ledamot    | 2025-03-27 |            |
| Jari Uusimaa          | Ledamot    | 2025-03-27 |            |
| Nina Puiseva Tuncer   | Ledamot    | 2024-03-21 |            |
| Ann-Christin Haglund  | Ledamot    | 2025-03-27 |            |
| Andreas Klinton       | Ledamot    | 2024-03-21 |            |

Styrelsen har under året hållit 13 protokollförda styrelsemöten.

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

Valberedning har varit: Gunilla Ahlm (sammankallande) samt Gunilla Wilhelmsson, valda vid föreningsstämman. Gunilla Ahlm avgick i september.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2025-03-27. På stämman deltog 42 röstberättigade medlemmar.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Årsavgiften förändrades fr.o.m. 2025-01-01 med +4,5%.

En förändring av årsavgiften med +2% per 2026-01-01 är registrerad.

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

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

Senaste fastighetsbesiktning utfördes i enlighet med föreningens underhållsplan 2025-10-18.

Sedan föreningen startade har följande större åtgärder genomförts:

| Årtal     | Åtgärd                                                                                                                        |
|-----------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 1986      | Fasadmålning                                                                                                                  |
| 1998-1999 | Stambyte                                                                                                                      |
| 1998-1999 | Renovering badrum                                                                                                             |
| 2000-2001 | Fönsterbyte                                                                                                                   |
| 2003      | Bredbandsinstallation                                                                                                         |
| 2010      | Fjärrvärme samtliga fastigheter                                                                                               |
| 2011      | Balkonger                                                                                                                     |
| 2012      | Fasadtvätt                                                                                                                    |
| 2013      | Återvinning via frånluft                                                                                                      |
| 2016      | Tak                                                                                                                           |
| 2016      | Säkerhetsdörrar                                                                                                               |
| 2019-2020 | Nya hissar                                                                                                                    |
| 2021      | Målning våningsplan/trapphus                                                                                                  |
| 2023      | Målning/Kakling tvättstugor. Målning källare/cykelrum                                                                         |
| 2023      | Fjärrstyrda garagedörrar                                                                                                      |
| 2024      | Installation av solceller                                                                                                     |
| 2024      | Ny belysning C-garage, Utökad återvinning Bryggartorpsg. 11                                                                   |
| 2025      | Målning av Stenkvistavägen 10, byte fönsterbleck Bryggartorpsgatan 4-6, ny belysning återvinningsstation Bryggartorpsgatan 11 |

### **Förvaltning**

Föreningen har avtal med nedanstående företag:

| <b>Leverantör</b>         | <b>Avtalstyp</b>                           |
|---------------------------|--------------------------------------------|
| HSB Södermanland          | Ekonomisk förvaltning                      |
| HSB Södermanland          | Fastighetsskötsel                          |
| Eskilstuna Energi & Miljö | Fjärrvärme, vatten, avlopp och renhållning |
| Tele2                     | TV                                         |
| Telenor                   | Bredband                                   |
| Länsförsäkringar          | Fastighetsförsäkringar                     |
| Skellefteå Kraft          | El                                         |

Hans-Erik Andersson har varit förvaltare/vicevärd

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

2026 : Fasadmålning av Stenkvistavägen 6-8, Bryggartorpsgatan/Rosenhällsgatan 4, OVK, Åtgärd av utskjutande tak Stenkvistavägen 6-8, Åtgärd av trapp till HSB, ingång Bryggartorpsgatan  
2027: Tänkt fasadmålning Bryggartorpsgatan 9/Rosenhällsgatan 4 åtgärdas istället 2026.  
2029 : EnergideklARATION

## **Medlemsinformation**

Under året har 12 bostadsrätter överlåtits och 0 upplåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 230 och antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 233.

## Flerårsöversikt

|                                        | 2025  | 2024  | 2023  | 2022  | *2021 |
|----------------------------------------|-------|-------|-------|-------|-------|
| Sparande, kr/kvm                       | 199   | 182   | 220   | 183   | 241   |
| Skuldsättning, kr/kvm                  | 2 071 | 2 283 | 2 525 | 2 605 | 2 689 |
| Skuldsättning bostadsrättsyta, kr/kvm  | 2 457 | 2 708 | 2 800 | 2 889 | 2 982 |
| Räntekänslighet, %                     | 4     | 4     | 4     | 5     | 5     |
| Energikostnad, kr/kvm                  | 179   | 163   | 169   | 172   | 144   |
| Årsavgifter, kr/kvm                    | 683   | 653   | 654   | 617   | 615   |
| Årsavgifter/totala intäkter, %         | 87    | 86    | 86    | 89    | 90    |
| Totala intäkter, kr/kvm                | 661   | 637   | 685   | 624   | 618   |
| Nettoomsättning, tkr                   | 9 280 | 8 944 | 8 861 | 8 180 | 8 166 |
| Resultat efter finansiella poster, tkr | 1 025 | 583   | -859  | 414   | 734   |
| Soliditet, %                           | 36    | 32    | 31    | 31    | 30    |

Förklaring till nyckeltalen presenteras i not 1.

\*För år 2021 - 2023 har nyckeltalen räknats fram utan garagens kvm yta. Enligt regel verket BFNAR 2023:1 skall kvadratmeter även för garage medräknas, fr o m år 2024 är därmed kvm för garage medräknade.

## Förändringar i eget kapital

|                                       | Belopp vid<br>årets ingång | Disposition av<br>föregående års<br>resultat enligt<br>stämmans beslut | Förändring<br>under året* | Belopp vid<br>årets utgång |
|---------------------------------------|----------------------------|------------------------------------------------------------------------|---------------------------|----------------------------|
| <b>Bundet eget kapital</b>            |                            |                                                                        |                           |                            |
| Inbetalade insatser, kr               | 1 067 745                  | 0                                                                      | 0                         | 1 067 745                  |
| Underhållsfond, kr                    | 0                          | 0                                                                      | 17 440                    | 17 440                     |
| <b>S:a bundet eget kapital, kr</b>    | <b>1 067 745</b>           | <b>0</b>                                                               | <b>17 440</b>             | <b>1 085 185</b>           |
| <b>Fritt eget kapital</b>             |                            |                                                                        |                           |                            |
| Balanserat resultat, kr               | 15 171 860                 | 583 409                                                                | -17 440                   | 15 737 829                 |
| Årets resultat, kr                    | 583 409                    | -583 409                                                               | 1 025 498                 | 1 025 498                  |
| <b>S:a ansamlad vinst/förlust, kr</b> | <b>15 755 269</b>          | <b>0</b>                                                               | <b>1 008 058</b>          | <b>16 763 327</b>          |
| <b>S:a eget kapital, kr</b>           | <b>16 823 014</b>          | <b>0</b>                                                               | <b>1 025 498</b>          | <b>17 848 512</b>          |

\* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 346 000 kr samt ianspråktagande skett med 328 560 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 | 15 755 269        |
| Årets resultat, kr                                  | 1 025 498         |
| Reservation till underhållsfond, kr                 | -346 000          |
| Ianspråktagande av underhållsfond, kr               | 328 560           |
| <b>Summa till föreningsstämmans förfogande, kr</b>  | <b>16 763 327</b> |

### Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

|                                    |                   |
|------------------------------------|-------------------|
| <b>Balanseras i ny räkning, kr</b> | <b>16 763 327</b> |
|------------------------------------|-------------------|

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 | 9 279 519  | 8 944 241  |
| Övriga rörelseintäkter                                                      | Not 3 | 132 592    | 141 224    |
| Summa Rörelseintäkter                                                       |       | 9 412 111  | 9 085 465  |
| Rörelsekostnader                                                            |       |            |            |
| Driftskostnader                                                             | Not 4 | -5 359 787 | -5 506 502 |
| Övriga externa kostnader                                                    | Not 5 | -160 791   | -235 549   |
| Personalkostnader                                                           | Not 6 | -542 027   | -474 399   |
| Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar |       | -1 481 110 | -1 460 712 |
| Summa Rörelsekostnader                                                      |       | -7 543 715 | -7 677 163 |
| Rörelseresultat                                                             |       | 1 868 397  | 1 408 302  |
| Finansiella poster                                                          |       |            |            |
| Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter                            |       | 70 370     | 194 289    |
| Räntekostnader och liknande resultatposter                                  |       | -913 269   | -1 019 182 |
| Summa Finansiella poster                                                    |       | -842 899   | -824 893   |
| Resultat efter finansiella poster                                           |       | 1 025 498  | 583 409    |
| Resultat före skatt                                                         |       | 1 025 498  | 583 409    |
| Årets resultat                                                              |       | 1 025 498  | 583 409    |



Balansräkning

2025-12-312024-12-31

Tillgångar

Anläggningstillgångar

|                                                          |       |                   |                   |
|----------------------------------------------------------|-------|-------------------|-------------------|
| <i>Materiella anläggningstillgångar</i>                  |       |                   |                   |
| Byggnader och mark                                       | Not 7 | 41 333 777        | 42 738 999        |
| Pågående nyanläggningar materiella anläggningstillgångar | Not 8 | 2 304 325         | 0                 |
| <i>Summa Materiella anläggningstillgångar</i>            |       | <b>43 638 102</b> | <b>42 738 999</b> |
| <i>Finansiella anläggningstillgångar</i>                 |       |                   |                   |
| Andra långfristiga värdepappersinnehav                   |       | 500               | 500               |
| <i>Summa Finansiella anläggningstillgångar</i>           |       | <b>500</b>        | <b>500</b>        |
| <b>Summa Anläggningstillgångar</b>                       |       | <b>43 638 602</b> | <b>42 739 499</b> |

Omsättningstillgångar

|                                              |        |                   |                   |
|----------------------------------------------|--------|-------------------|-------------------|
| <i>Kortfristiga fordringar</i>               |        |                   |                   |
| Kundfordringar                               |        | 903               | 37 641            |
| Övriga kortfristiga fordringar               | Not 9  | 3 572 736         | 5 077 358         |
| Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter | Not 10 | 253 715           | 275 564           |
| <i>Summa Kortfristiga fordringar</i>         |        | <b>3 827 355</b>  | <b>5 390 563</b>  |
| <i>Kortfristiga placeringar</i>              |        |                   |                   |
| Övriga kortfristiga placeringar              | Not 11 | 2 000 000         | 4 000 000         |
| <i>Summa Kortfristiga placeringar</i>        |        | <b>2 000 000</b>  | <b>4 000 000</b>  |
| <i>Kassa och bank</i>                        |        |                   |                   |
| Kassa och bank                               | Not 12 | 750               | 0                 |
| <i>Summa Kassa och bank</i>                  |        | <b>750</b>        | <b>0</b>          |
| <b>Summa Omsättningstillgångar</b>           |        | <b>5 828 105</b>  | <b>9 390 563</b>  |
| <b>Summa Tillgångar</b>                      |        | <b>49 466 706</b> | <b>52 130 062</b> |



Balansräkning

2025-12-312024-12-31

Eget kapital och skulder

Eget kapital

|                                  |  |                   |                   |
|----------------------------------|--|-------------------|-------------------|
| <i>Bundet eget kapital</i>       |  |                   |                   |
| Medlemsinsatser                  |  | 1 067 745         | 1 067 745         |
| Fond för yttre underhåll         |  | 17 440            | 0                 |
| <i>Summa Bundet eget kapital</i> |  | <b>1 085 185</b>  | <b>1 067 745</b>  |
| <i>Fritt eget kapital</i>        |  |                   |                   |
| Balanserat resultat              |  | 15 737 829        | 15 171 860        |
| Årets resultat                   |  | 1 025 498         | 583 409           |
| <i>Summa Fritt eget kapital</i>  |  | <b>16 763 326</b> | <b>15 755 269</b> |
| <b>Summa Eget kapital</b>        |  | <b>17 848 511</b> | <b>16 823 014</b> |

Skulder

|                                                 |        |                   |                   |
|-------------------------------------------------|--------|-------------------|-------------------|
| <i>Långfristiga skulder</i>                     |        |                   |                   |
| Övriga långfristiga skulder till kreditinstitut | Not 13 | 20 913 659        | 7 000 000         |
| <i>Summa Långfristiga skulder</i>               |        | <b>20 913 659</b> | <b>7 000 000</b>  |
| <i>Kortfristiga skulder</i>                     |        |                   |                   |
| Övriga kortfristiga skulder till kreditinstitut | Not 14 | 8 559 624         | 25 485 182        |
| Leverantörsskulder                              |        | 346 758           | 716 052           |
| Skatteskulder                                   |        | 16 047            | 9 265             |
| Övriga kortfristiga skulder                     | Not 15 | 691 415           | 954 339           |
| Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter    | Not 16 | 1 090 692         | 1 142 210         |
| <i>Summa Kortfristiga skulder</i>               |        | <b>10 704 536</b> | <b>28 307 048</b> |
| <b>Summa Skulder</b>                            |        | <b>31 618 195</b> | <b>35 307 048</b> |
| <b>Summa Eget kapital och skulder</b>           |        | <b>49 466 706</b> | <b>52 130 062</b> |

# Kassaflödesanalys

|                                                                                               | 2025-01-01<br>2025-12-31    | 2024-01-01<br>2024-12-31    |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------|-----------------------------|
| <strong>Kassaflöde från den löpande verksamheten</strong>                                     |                             |                             |
| Rörelseresultat                                                                               | 1 868 397                   | 1 408 302                   |
| <i>Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet</i>                                    |                             |                             |
| Avskrivningar                                                                                 | 1 481 110                   | 1 460 712                   |
| <i>Summa Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet</i>                              | <strong>1 481 110</strong>  | <strong>1 460 712</strong>  |
| Erhållen ränta                                                                                | 68 370                      | 194 289                     |
| Erlagd ränta                                                                                  | -904 714                    | -1 051 220                  |
| <strong>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital</strong> | <strong>2 513 163</strong>  | <strong>2 012 083</strong>  |
| <i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>                                          |                             |                             |
| Ökning (-) /minskning (+) av rörelsefordringar                                                | 37 891                      | -48 492                     |
| Ökning (+) /minskning (-) av rörelseskulder                                                   | -685 509                    | -452 251                    |
| <i>Summa Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>                                    | <strong>-647 618</strong>   | <strong>-500 742</strong>   |
| <strong>Kassaflöde från den löpande verksamheten</strong>                                     | <strong>1 865 545</strong>  | <strong>1 511 341</strong>  |
| <strong>Kassaflöde från investeringsverksamheten</strong>                                     |                             |                             |
| Förvärv/avyttring av materiella anläggningstillgångar                                         | -2 380 212                  | -594 508                    |
| <strong>Summa Kassaflöde från investeringsverksamheten</strong>                               | <strong>-2 380 212</strong> | <strong>-594 508</strong>   |
| <strong>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</strong>                                    |                             |                             |
| Ökning (+) /minskning (-) av skuld till kreditinstitut                                        | -3 011 899                  | -1 113 604                  |
| <strong>Summa Kassaflöde från finansieringsverksamheten</strong>                              | <strong>-3 011 899</strong> | <strong>-1 113 604</strong> |
| <strong>Årets kassaflöde</strong>                                                             | <strong>-3 526 567</strong> | <strong>-196 771</strong>   |
| <strong>Likvida medel vid årets början</strong>                                               | <strong>9 066 795</strong>  | <strong>9 263 566</strong>  |
| <strong>Likvida medel vid årets slut</strong>                                                 | <strong>5 540 228</strong>  | <strong>9 066 795</strong>  |



**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                         | 2025-01-01<br>2025-12-31 | 2024-01-01<br>2024-12-31 |
|-------|-----------------------------------------|--------------------------|--------------------------|
|       | <i>Bruttoomsättning</i>                 |                          |                          |
|       | Årsavgifter bostäder andelstalsfördelad | 8 175 324                | 7 828 640                |
|       | Hyror lokaler                           | 698 176                  | 692 168                  |
|       | Hyror garage och parkeringsplatser      | 340 600                  | 337 500                  |
|       | Hyror förbrukningsbaserad               | 18 000                   | 18 000                   |
|       | Hyror övrigt                            | 27 685                   | 15 703                   |
|       | Övriga primära intäkter                 | 33 626                   | 52 730                   |
|       | <i>Summa Bruttoomsättning</i>           | <b>9 293 411</b>         | <b>8 944 741</b>         |
|       | Hyresbortfall                           | -13 892                  | -500                     |
|       | <i>Summa</i>                            | <b>-13 892</b>           | <b>-500</b>              |
|       | <i>Summa Nettoomsättning</i>            | <b>9 279 519</b>         | <b>8 944 241</b>         |
| Not 3 | Övriga rörelseintäkter                  | 2025-01-01<br>2025-12-31 | 2024-01-01<br>2024-12-31 |
|       | <i>Övriga rörelseintäkter</i>           |                          |                          |
|       | Försäkringsersättningar                 | 21 791                   | 71 830                   |
|       | Övriga ersättningar och intäkter        | 110 801                  | 69 394                   |
|       | <i>Summa Övriga rörelseintäkter</i>     | <b>132 592</b>           | <b>141 224</b>           |
| Not 4 | Driftskostnader                         | 2025-01-01<br>2025-12-31 | 2024-01-01<br>2024-12-31 |
|       | <i>Driftskostnader</i>                  |                          |                          |
|       | Fastighetsskötsel och förvaltning       | -1 049 590               | -902 850                 |
|       | Snö och halk-bekämpning                 | -45 056                  | -80 850                  |
|       | Reparationer                            | -428 316                 | -526 057                 |
|       | Planerat underhåll                      | -328 560                 | -546 168                 |
|       | Försäkringsskador                       | 0                        | -172 659                 |
|       | El                                      | -657 784                 | -646 705                 |
|       | Uppvärmning                             | -1 307 646               | -1 166 228               |
|       | Vatten                                  | -578 373                 | -508 203                 |
|       | Sophämtning                             | -263 098                 | -291 222                 |
|       | Fastighetsförsäkring                    | -229 420                 | -218 537                 |
|       | Kabel-TV och bredband                   | -110 097                 | -98 572                  |
|       | Fastighetsskatt och fastighetsavgift    | -361 104                 | -348 450                 |
|       | Övriga driftkostnader                   | -743                     | 0                        |
|       | <i>Summa Driftskostnader</i>            | <b>-5 359 787</b>        | <b>-5 506 502</b>        |

| Not 5 | Övriga externa kostnader              | 2025-01-01<br>2025-12-31 | 2024-01-01<br>2024-12-31 |
|-------|---------------------------------------|--------------------------|--------------------------|
|       | <i>Övriga externa kostnader</i>       |                          |                          |
|       | Förbrukningsinventarier och varuinköp | -18 921                  | -7 287                   |
|       | Administrationskostnader              | -39 844                  | -72 532                  |
|       | Extern revision                       | -23 270                  | -22 500                  |
|       | Konsultkostnader                      | -5 631                   | -8 496                   |
|       | Medlemsavgifter                       | -49 250                  | -49 250                  |
|       | Föreningsverksamhet                   | -20 487                  | -74 684                  |
|       | Övriga förvaltningskostnader          | -3 387                   | -800                     |
|       | <i>Summa Övriga externa kostnader</i> | <b>-160 791</b>          | <b>-235 549</b>          |
| Not 6 | Personalkostnader                     | 2025-01-01<br>2025-12-31 | 2024-01-01<br>2024-12-31 |
|       | <i>Personalkostnader</i>              |                          |                          |
|       | Arvode styrelse                       | -178 932                 | -140 000                 |
|       | Revisionsarvode                       | -2 660                   | -5 000                   |
|       | Övriga arvoden                        | -241 920                 | -241 208                 |
|       | Löner och övriga ersättningar         | -24 701                  | -10 848                  |
|       | Sociala avgifter                      | -86 714                  | -73 655                  |
|       | Övriga personalkostnader              | -7 100                   | -3 689                   |
|       | <i>Summa Personalkostnader</i>        | <b>-542 027</b>          | <b>-474 399</b>          |

| Not 7 | Byggnader och mark                                                    | 2025-12-31         | 2024-12-31         |
|-------|-----------------------------------------------------------------------|--------------------|--------------------|
|       | <i>Ackumulerade anskaffningsvärden</i>                                |                    |                    |
|       | Ingående anskaffningsvärde byggnader                                  | 70 586 225         | 69 793 548         |
|       | Ingående anskaffningsvärde mark                                       | 1 035 600          | 1 035 600          |
|       | Ingående anskaffningsvärde markanläggningar                           | 1 376 161          | 1 376 161          |
|       | Årets investeringar                                                   | 75 888             | 792 677            |
|       | <i>Summa Ackumulerade anskaffningsvärden</i>                          | <b>73 073 874</b>  | <b>72 997 986</b>  |
|       | <i>Ackumulerade avskrivningar</i>                                     |                    |                    |
|       | Ingående avskrivningar                                                | -30 258 987        | -28 798 274        |
|       | Årets avskrivningar                                                   | -1 481 110         | -1 460 712         |
|       | <i>Summa Ackumulerade avskrivningar</i>                               | <b>-31 740 097</b> | <b>-30 258 987</b> |
|       | <i>Utgående redovisat värde</i>                                       | <b>41 333 777</b>  | <b>42 738 999</b>  |
|       | <i>Taxeringsvärde</i>                                                 | <i>2025-12-31</i>  | <i>2024-12-31</i>  |
|       | Taxeringsvärde byggnad - bostäder                                     | 115 000 000        | 93 000 000         |
|       | Taxeringsvärde byggnad - lokaler                                      | 3 203 000          | 3 495 000          |
|       | Taxeringsvärde mark - bostäder                                        | 43 400 000         | 52 200 000         |
|       | Taxeringsvärde mark - lokaler                                         | 1 703 000          | 1 847 000          |
|       | <i>Summa</i>                                                          | <b>163 306 000</b> | <b>150 542 000</b> |
|       | <i>Ställda säkerheter</i>                                             | <i>2025-12-31</i>  | <i>2024-12-31</i>  |
|       | Fastighetsinteckning                                                  | 41 573 800         | 41 573 800         |
|       | Varav i eget förvar                                                   | 0                  | 0                  |
|       | <i>Ställda säkerheter</i>                                             | <b>41 573 800</b>  | <b>41 573 800</b>  |
| Not 8 | Pågående nyanläggningar materiella anläggningstillgångar              | 2025-12-31         | 2024-12-31         |
|       | <i>Pågående nyanläggningar materiella anläggningstillgångar</i>       |                    |                    |
|       | Ingående värde pågående nyanläggning                                  | 0                  | 198 169            |
|       | Årets investeringar                                                   | 2 304 325          | 594 508            |
|       | Omklassificering till byggnad                                         | 0                  | -792 677           |
|       | <i>Summa Pågående nyanläggningar materiella anläggningstillgångar</i> | <b>2 304 325</b>   | <b>0</b>           |
| Not 9 | Övriga kortfristiga fordringar                                        | 2025-12-31         | 2024-12-31         |
|       | <i>Övriga fordringar</i>                                              |                    |                    |
|       | Avräkningskonto HSB                                                   | 3 539 478          | 5 066 795          |
|       | Övriga fordringar inkl. skattekontot                                  | 33 258             | 10 563             |
|       | <i>Summa Övriga fordringar</i>                                        | <b>3 572 736</b>   | <b>5 077 358</b>   |

Not 10

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

2025-12-31

2024-12-31

|                                                           |                |                |  |
|-----------------------------------------------------------|----------------|----------------|--|
| <i>Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</i>       |                |                |  |
| Upplupna ränteintäkter                                    | 2 000          | 0              |  |
| Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter       | 251 715        | 275 564        |  |
| <i>Summa Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</i> | <b>253 715</b> | <b>275 564</b> |  |

Not 11

Övriga kortfristiga placeringar

2025-12-31

2024-12-31

|                                              |                  |                  |  |
|----------------------------------------------|------------------|------------------|--|
| <i>Övriga kortfristiga placeringar</i>       |                  |                  |  |
| Placeringar HSB                              | 0                | 4 000 000        |  |
| Placering Handelsbanken                      | 2 000 000        | 0                |  |
| <i>Summa Övriga kortfristiga placeringar</i> | <b>2 000 000</b> | <b>4 000 000</b> |  |

Not 12

Kassa och bank

2025-12-31

2024-12-31

|                             |            |          |  |
|-----------------------------|------------|----------|--|
| <i>Kassa och bank</i>       |            |          |  |
| Bankkonto Handelsbanken     | 750        | 0        |  |
| <i>Summa Kassa och bank</i> | <b>750</b> | <b>0</b> |  |

## Not 13 Övriga långfristiga skulder till kreditinstitut

2025-12-31

| <i>Låneinstitut</i>                                       | <i>Räntesats</i> | <i>Konv.datum</i> | <i>Belopp</i>     | <i>Nästa års<br/>amortering</i> |
|-----------------------------------------------------------|------------------|-------------------|-------------------|---------------------------------|
| Stadshypotek                                              | 2,73%            | 2028-10-30        | 5 763 659         | 0                               |
| Svenska Handelsbanken AB<br>Stadshypotek                  | 2,99%            | 2030-10-30        | 8 850 000         | 200 000                         |
| Svenska Handelsbanken AB<br>Stadshypotek                  | 2,35%            | 2026-10-30        | 2 500 000         | 0                               |
| Svenska Handelsbanken AB<br>Stadshypotek                  | 2,35%            | 2026-10-30        | 2 426 000         | 0                               |
| Svenska Handelsbanken AB<br>Stadshypotek                  | 2,35%            | 2026-10-30        | 1 816 237         | 0                               |
| Svenska Handelsbanken AB<br>Stadshypotek                  | 2,35%            | 2026-10-30        | 1 112 490         | 68 160                          |
| Svenska Handelsbanken AB<br>Stadshypotek                  | 3,2%             | 2026-03-23        | 4 897             | 4 897                           |
| Svenska Handelsbanken AB<br>Stadshypotek                  | 1,42%            | 2027-12-30        | 7 000 000         | 500 000                         |
|                                                           |                  |                   | <b>29 473 283</b> | <b>773 057</b>                  |
| Långfristig del                                           |                  |                   | 20 913 659        |                                 |
| Nästa års amortering av långfristig skuld                 |                  |                   | 700 000           |                                 |
| Lån som ska konverteras inom ett år                       |                  |                   | 7 859 624         |                                 |
| Kortfristig del                                           |                  |                   | 8 559 624         |                                 |
| Nästa års amorteringar av lång- och kortfristig skuld     |                  |                   | 773 057           |                                 |
| Amorteringar inom 2-5 år beräknas uppgå till              |                  |                   | 3 072 640         |                                 |
| Skulder med bindningstid på över 5 år uppgår om 5 år till |                  |                   | 0                 |                                 |
| Genomsnittsräntan vid årets utgång                        |                  |                   | 2,40%             |                                 |
| Finns swap-avtal                                          |                  |                   | Nej               |                                 |

**Not 14      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> |
|-------------------------------------------|------------------|-------------------|-------------------|-----------------------------|
| Stadshypotek                              | 2,73%            | 2028-10-30        | 5 763 659         | 0                           |
| Svenska Handelsbanken AB<br>Stadshypotek  | 2,99%            | 2030-10-30        | 8 850 000         | 200 000                     |
| Svenska Handelsbanken AB<br>Stadshypotek  | 2,35%            | 2026-10-30        | 2 500 000         | 0                           |
| Svenska Handelsbanken AB<br>Stadshypotek  | 2,35%            | 2026-10-30        | 2 426 000         | 0                           |
| Svenska Handelsbanken AB<br>Stadshypotek  | 2,35%            | 2026-10-30        | 1 816 237         | 0                           |
| Svenska Handelsbanken AB<br>Stadshypotek  | 2,35%            | 2026-10-30        | 1 112 490         | 68 160                      |
| Svenska Handelsbanken AB<br>Stadshypotek  | 3,2%             | 2026-03-23        | 4 897             | 4 897                       |
| Svenska Handelsbanken AB<br>Stadshypotek  | 1,42%            | 2027-12-30        | 7 000 000         | 500 000                     |
|                                           |                  |                   | <b>29 473 283</b> | <b>773 057</b>              |
| Nästa års amortering av långfristig skuld |                  |                   | 700 000           |                             |
| Lån som ska konverteras inom ett år       |                  |                   | 7 859 624         |                             |
| Kortfristig del                           |                  |                   | 8 559 624         |                             |

**Not 15      Övriga kortfristiga skulder      2025-12-31      2024-12-31**

|                             |                |                |
|-----------------------------|----------------|----------------|
| <i>Övriga skulder</i>       |                |                |
| Momsskuld                   | 34 568         | 36 667         |
| Källskatt                   | 13 005         | 5 890          |
| Inre fond                   | 638 949        | 835 243        |
| Övriga kortfristiga skulder | 4 893          | 76 539         |
| <i>Summa Övriga skulder</i> | <b>691 415</b> | <b>954 339</b> |

**Not 16      Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter      2025-12-31      2024-12-31**

|                                                           |                  |                  |
|-----------------------------------------------------------|------------------|------------------|
| <i>Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</i>       |                  |                  |
| Förutbetalda hyror och avgifter                           | 690 962          | 705 166          |
| Upplupna räntekostnader                                   | 116 258          | 107 703          |
| Övriga upplupna kostnader                                 | 283 472          | 329 341          |
| <i>Summa Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</i> | <b>1 090 692</b> | <b>1 142 210</b> |

Årsredovisningens innehåll har fastställts av styrelsen 2026-01-27.

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

# REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i HSB Bostadsrättsförening Härolden i Eskilstuna, org.nr. 718000-2672

## Rapport om årsredovisningen

### Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf Härolden 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. Revisoremas 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 Härölden 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

Jörgen Karlsson  
Av föreningen vald revisor

## Årsredovisning 2025

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

**Jan Wiklund**

Ordförande

E-signerade med BankID: 2026-01-28 kl. 11:37:29



**Ann-Christin Haglund**

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-01-28 kl. 16:37:21



**Anne-Louise Björndell**

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-01-28 kl. 08:36:15



**Jari Uusimaa**

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-01-28 kl. 17:13:40



**Andreas Klinton**

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-02-02 kl. 19:59:29



**Nina Tuncer**

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-01-27 kl. 15:23:26



**Jörgen Karlsson**

Revisor

E-signerade med BankID: 2026-02-03 kl. 17:52:22



**Ola Trané**

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2026-02-04 kl. 07:31:37



## Revisionsberättelse 2025

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

**Jörgen Karlsson**

Revisor

E-signerade med BankID: 2026-02-03 kl. 17:57:14



**Ola Trané**

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2026-02-04 kl. 07:33:18



# 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.