



Årsredovisning 2024 / 2025

HSB Brf Eskilstunahus 7 i Eskilstuna

MEDLEM I HSB



HSB – där möjligheterna bor

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Styrelsen för HSB Brf Eskilstunahus 7 i Eskilstuna med säte i Eskilstuna org.nr. 718000-3415 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2024-09-01 - 2025-08-31.

Allmänt om verksamheten

Föreningen är en äkta 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 1950. Föreningens stadgar registrerades senast 2025-10-07.

Föreningen äger och förvaltar

Byggnader på fastigheter som upplåts med tomträtt i Eskilstuna kommun:

Fastighet	Upplåts av	Avgäldsperiod	Nästa förnyelse	Nybyggnadsår byggnad
Giraffen1	Eskilstuna Kommun	10 år	2032-10-01	1953
Gräset 1	Eskilstuna Kommun	10 år	2032-10-01	1953

Totalt 2 objekt

Fastigheterna är fullvärdesförsäkrade i Protector Försäkring Sverige via Willis Towers Watson 2024. Försäkringen övergår till Folksam via Willis Towers Watson AB från 2025. I försäkringen ingår styrelseansvar. Hemförsäkring tecknas och bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna, kollektivt bostadsrättstillägg ingår i föreningens fastighetsförsäkring. Nuvarande försäkringsavtal gäller t.o.m. 2026-01-01.

Antal	Benämning	Total yta m ²
8	lokaler (hyresrätt)	756
16	förråd	348
83	p-platser	0
9	garageplatser	180
110	lägenheter (upplåtna med bostadsrätt)	6 260

Totalt 226 objekt7 544

Föreningens lägenheter fördelas på:

- 17 st1 rum och kök
- 76 st2 rum och kök
- 13 st3 rum och kök
- 4 st4 rum och kök

Styrelsens sammansättning

Namn	Roll
Teresa Laurén	Ordförande
Anette Cedergren	Ledamot
Anneli Karlsson	Ledamot
Fredrik Mejborn	Ledamot
Nashieli Karlström	Ledamot
Vanna Vojcuh	HSB-Ledamot

I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är: Teresa Laurén, Anette Cedergren och Nashieli Karlström.

Styrelsen har under året hållit 9 protokollförda styrelsemöten.

Revisorer har varit: En av HSB Riksförbund utsedd revisor hos Kungsbron Borevision AB.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2025-02-16. På stämman deltog 20 röstberättigade medlemmar.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Årsavgiften förändrades fr.o.m. 2025-01-01 med +5%.
Årsavgiften kommer höjas fr.o.m 2026-01-01 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 2025-05-21.
Föreningens fastigheter är välskötta och det fanns inget större att anmärka som går utanför den sedvanliga driften.

2025 genomfördes och godkändes OVK i samtliga fastigheter. Samt lagning av asfaltsytor.

Sedan föreningen startade har följande större åtgärder genomförts:

Årtal	Åtgärd
2020	Nya balkonger
2020	Byte av liggande stammar
2023	Telia Öppen Fiber
2024	Stamspolning
2025	OVK Ventilation

Förvaltning
Föreningen har avtal med nedanstående företag

Leverantör	
HSB Södermanland	Lokalvård - ekonomisk och teknisk förvaltning
Åka Mark AB	Fastighetsskötsel
Eskilstuna Energi & Miljö	Elavtal, el och nät
Eskilstuna Energi & Miljö	Fjärrvärme, vatten och renhållning
Telia	Kabel-TV och porttelefon
Folksam	Fastighetsförsäkring

Föreningen utför och planerar följande åtgärder under de närmaste 5 åren:
(Antaganden gjorda 2025)

Årtal	Åtgärd
2026	Byte undercentral och värmeledningar
2026-27	Byte termostatventiler
2028	Ledbelysning

Föreningen behöver byta undercentral och termostater till samtliga radiatorer. Det kommer ske under 2026 och eventuell fortsätta under 2027. Föreningen har en upprättad underhållsplan som ses över årligen.

Medlemsinformation

Under året har 12 bostadsrätter överlåtits och 0 upplåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 128 och under året har det tillkommit 11 och avgått 11 medlemmar.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 128.

Flerårsöversikt

	2024/2025	2023/2024	2022/2023	2021/2022	2020/2021
Sparande, kr/kvm	136	138	159	254	258
Skuldsättning, kr/kvm	4 010	4 047	4 388	4 429	4 469
Skuldsättning bostadsrättsyta, kr/kvm	4 832	4 878	4 918	4 964	5 009
Räntekänslighet, %	7	6	8	8	9
Energikostnad, kr/kvm	203	183	178	176	165
Årsavgifter, kr/kvm	836	796	615	615	572
Årsavgifter/totala intäkter, %	88	83	87	88	86
Totala intäkter, kr/kvm	788	783	785	779	752
Nettoomsättning, tkr	5 945	5 828	5 477	5 498	5 224
Resultat efter finansiella poster, tkr	28	-191	165	785	630
Soliditet, %	6	6	6	8	4

*Bristande jämförbarhet med 2020/2021 och 2021/2022 på grund av nya lagar och regler.

Förklaringar till nyckeltal, se Not 1.

Förändringar i eget kapital

	Belopp vid årets ingång	Disposition av föregående års resultat enligt stämmans beslut	Förändring under året*	Belopp vid årets utgång
Bundet eget kapital				
Inbetalade insatser, kr	177 245	0	0	177 245
Underhållsfond, kr	5 279 112	0	133 000	5 412 112
S:a bundet eget kapital, kr	5 456 357	0	133 000	5 589 357
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat, kr	-3 252 434	-190 724	-133 000	-3 576 158
Årets resultat, kr	-190 724	190 724	28 353	28 353
S:a ansamlad vinst/förlust, kr	-3 443 158	0	-104 647	-3 547 805
S:a eget kapital, kr	2 013 199	0	28 353	2 041 552

* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 187 000 kr samt ianspråktagande skett med 54 000 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	-3 443 158
Årets resultat, kr	28 353
Reservation till underhållsfond, kr	-187 000
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	54 000
Summa till föreningsstämmans förfogande, kr	-3 547 805

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Styrelsens förslag gällande extra reservation till underhållsfond, kr	-0
Balanseras i ny räkning, kr	-3 547 805

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	5 945 454	5 828 213
Övriga rörelseintäkter	Not 3	1 768	77 947
Summa Rörelseintäkter		5 947 222	5 906 160
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 4	-3 846 117	-4 051 887
Övriga externa kostnader	Not 5	-93 000	-109 941
Personalkostnader	Not 6	-214 382	-203 651
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		-943 388	-943 388
Summa Rörelsekostnader		-5 096 886	-5 308 868
Rörelseresultat		850 336	597 293
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		35 636	66 991
Räntekostnader och liknande resultatposter		-857 619	-855 008
Summa Finansiella poster		-821 983	-788 017
Resultat efter finansiella poster		28 353	-190 724
Resultat före skatt		28 353	-190 724
Årets resultat		28 353	-190 724

Balansräkning

2025-08-312024-08-31

Tillgångar

Anläggningstillgångar

<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	Not 7	28 302 585	29 212 952
Maskiner och andra tekniska anläggningar	Not 8	90 017	123 038
Pågående nyanläggningar materiella anläggningstillgångar	Not 9	99 814	0
<i>Summa Materiella anläggningstillgångar</i>		28 492 416	29 335 990
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andra långfristiga värdepappersinnehav		500	500
<i>Summa Finansiella anläggningstillgångar</i>		500	500
Summa Anläggningstillgångar		28 492 916	29 336 490
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		55 330	21 116
Övriga kortfristiga fordringar	Not 10	2 925 333	2 397 564
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 11	172 062	197 044
<i>Summa Kortfristiga fordringar</i>		3 152 725	2 615 724
<i>Kortfristiga placeringar</i>			
Övriga kortfristiga placeringar		1 054 340	2 025 660
<i>Summa Kortfristiga placeringar</i>		1 054 340	2 025 660
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		1 039 254	92
<i>Summa Kassa och bank</i>		1 039 254	92
Summa Omsättningstillgångar		5 246 319	4 641 476
Summa Tillgångar		33 739 235	33 977 966

Balansräkning

2025-08-312024-08-31

Eget kapital och skulder

Eget kapital

<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		177 245	177 245
Fond för yttre underhåll		5 412 112	5 279 112
<i>Summa Bundet eget kapital</i>		5 589 357	5 456 357
<i>Ansamlad förlust</i>			
Balanserat resultat		-3 576 158	-3 252 434
Årets resultat		28 353	-190 724
<i>Summa Ansamlad förlust</i>		-3 547 805	-3 443 158
Summa Eget kapital		2 041 552	2 013 199

Skulder

<i>Långfristiga skulder</i>			
Övriga långfristiga skulder till kreditinstitut	Not 12	26 967 823	27 250 963
<i>Summa Långfristiga skulder</i>		26 967 823	27 250 963
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Övriga kortfristiga skulder till kreditinstitut	Not 13	3 283 140	3 283 140
Leverantörsskulder		110 237	70 278
Skatteskulder		11 195	22 737
Övriga kortfristiga skulder	Not 14	520 232	529 482
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 15	805 055	808 167
<i>Summa Kortfristiga skulder</i>		4 729 860	4 713 804
Summa Skulder		31 697 683	31 964 767
Summa Eget kapital och skulder		33 739 235	33 977 966

Kassaflödesanalys

2024-09-01
2025-08-31

2023-09-01
2024-08-31

Kassaflöde från den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	850 336	597 293
<i>Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet</i>		
Avskrivningar	943 388	943 388
<i>Summa Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet</i>	943 388	943 388
Erhållen ränta	67 929	32 187
Erlagd ränta	-850 664	-780 364
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	1 010 989	792 504
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning (-) /minskning (+) av rörelsefordringar	-41 452	34 872
Ökning (+) /minskning (-) av rörelseskulder	9 101	-6 062
<i>Summa Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>	-32 351	28 810
Kassaflöde från den löpande verksamheten	978 638	821 314
Kassaflöde från investeringsverksamheten		
Förvärv/avyttring av materiella anläggningstillgångar	-99 814	0
Summa Kassaflöde från investeringsverksamheten	-99 814	0
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		
Ökning (+) /minskning (-) av skuld till kreditinstitut	-283 140	-254 945
Summa Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-283 140	-254 945
Årets kassaflöde	595 684	566 369
Likvida medel vid årets början	4 423 243	3 856 873
Likvida medel vid årets slut	5 018 927	4 423 243

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	469 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 2025-08-31	2023-09-01 2024-08-31
	<i>Bruttoomsättning</i>		
	Årsavgifter bostäder andelstalsfördelad	4 293 488	4 129 304
	Årsavgifter bostäder förbrukningsbaserad	850 337	856 216
	Årsavgifter bostäder informationsöverföring	91 560	91 560
	Hyror lokaler	372 808	379 320
	Hyror garage och parkeringsplatser	332 600	331 970
	Hyror övrigt	52 046	51 004
	Övriga primära intäkter	21 210	27 943
	<i>Summa Bruttoomsättning</i>	6 014 049	5 867 317
	Hysesbortfall	-68 595	-39 104
	<i>Summa</i>	-68 595	-39 104
	<i>Summa Nettoomsättning</i>	5 945 454	5 828 213
Not 3	Övriga rörelseintäkter	2024-09-01 2025-08-31	2023-09-01 2024-08-31
	<i>Övriga rörelseintäkter</i>		
	Försäkringsersättningar	0	72 280
	Övriga sekundära intäkter	1 768	5 667
	<i>Summa Övriga rörelseintäkter</i>	1 768	77 947
Not 4	Driftskostnader	2024-09-01 2025-08-31	2023-09-01 2024-08-31
	<i>Driftskostnader</i>		
	Fastighetsskötsel, lokalvård och samfälligheter	-595 150	-565 723
	Snö och halk-bekämpning	-116 396	-196 350
	Reparationer	-179 541	-189 946
	Planerat underhåll	-54 000	-285 548
	Försäkringsskador	-8 602	-97 700
	El	-119 190	-118 888
	Uppvärmning	-1 064 733	-946 138
	Vatten	-344 293	-312 182
	Sophämtning	-171 250	-184 201
	Fastighetsförsäkring	-150 250	-136 492
	Kabel-TV och bredband	-102 531	-102 456
	Fastighetsskatt och fastighetsavgift	-214 750	-206 390
	Förvaltningsavtalskostnader	-358 370	-342 815
	Tomträttsavgäld	-367 060	-367 060
	<i>Summa Driftskostnader</i>	-3 846 117	-4 051 887

Not 5	Övriga externa kostnader	2024-09-01	2023-09-01
		2025-08-31	2024-08-31
	<i>Övriga externa kostnader</i>		
	Administrationskostnader	-27 472	-27 907
	Extern revision	-24 125	-18 750
	Konsultkostnader	0	-28 406
	Medlemsavgifter	-31 504	-31 496
	Föreningsverksamhet	-9 099	-1 316
	Övriga förvaltningskostnader	-800	-2 066
	<i>Summa Övriga externa kostnader</i>	-93 000	-109 941

Not 6	Personalkostnader	2024-09-01	2023-09-01
		2025-08-31	2024-08-31
	<i>Personalkostnader</i>		
	Arvode styrelse	-62 484	-52 000
	Övriga arvoden	-97 650	-96 300
	Löner och övriga ersättningar	-4 030	-3 000
	Sociala avgifter	-49 318	-44 866
	Övriga personalkostnader	-900	-7 485
	<i>Summa Personalkostnader</i>	-214 382	-203 651

Not 7	Byggnader och mark	2025-08-31	2024-08-31
	<i>Ackumulerade anskaffningsvärden</i>		
	Ingående anskaffningsvärde byggnader	44 424 893	44 424 893
	<i>Summa Ackumulerade anskaffningsvärden</i>	44 424 893	44 424 893
	<i>Ackumulerade avskrivningar</i>		
	Ingående avskrivningar	-15 211 941	-14 301 575
	Årets avskrivningar	-910 366	-910 366
	<i>Summa Ackumulerade avskrivningar</i>	-16 122 308	-15 211 941
	<i>Utgående redovisat värde</i>	28 302 585	29 212 952
	<i>Taxeringsvärde</i>	<i>2025-08-31</i>	<i>2024-08-31</i>
	Taxeringsvärde byggnad - bostäder	58 000 000	47 000 000
	Taxeringsvärde byggnad - lokaler	1 506 000	1 704 000
	Taxeringsvärde mark - bostäder	21 800 000	23 400 000
	Taxeringsvärde mark - lokaler	1 005 000	1 005 000
	<i>Summa</i>	82 311 000	73 109 000
	<i>Ställda säkerheter</i>	<i>2025-08-31</i>	<i>2024-08-31</i>
	Fastighetsinteckning	31 922 100	31 922 100
	Varav i eget förvar	0	0
	<i>Ställda säkerheter</i>	31 922 100	31 922 100
Not 8	Maskiner och andra tekniska anläggningar	2025-08-31	2024-08-31

	<i>Ackumulerade anskaffningsvärden</i>		
	Ingående anskaffningsvärde	313 345	313 345
	<i>Summa Ackumulerade anskaffningsvärden</i>	313 345	313 345
	<i>Ackumulerade avskrivningar</i>		
	Ingående avskrivningar	-190 307	-157 285
	Årets avskrivningar	-33 022	-33 022
	<i>Summa Ackumulerade avskrivningar</i>	-223 328	-190 307
	<i>Utgående redovisat värde</i>	90 017	123 038

Not 9	Pågående nyanläggningar materiella anläggningstillgångar	2025-08-31	2024-08-31
	<i>Pågående nyanläggningar materiella anläggningstillgångar</i>		
	Ingående värde pågående nyanläggning	0	0
	Årets investeringar	99 814	0
	Omklassificering till byggnad	0	0
	<i>Summa Pågående nyanläggningar materiella anläggningstillgångar</i>	99 814	0
Not 10	Övriga kortfristiga fordringar	2025-08-31	2024-08-31
	<i>Övriga fordringar</i>		
	Avräkningskonto HSB	2 925 333	2 397 491
	Skattekonto	0	73
	<i>Summa Övriga fordringar</i>	2 925 333	2 397 564
Not 11	Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	2025-08-31	2024-08-31
	<i>Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</i>		
	Upplupna ränteintäkter	2 511	34 804
	Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	169 551	162 240
	<i>Summa Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</i>	172 062	197 044

Not 12

Övriga långfristiga skulder till kreditinstitut

2025-08-31

Låneinstitut	Räntesats	Konv.datum	Belopp	Nästa års amortering
Svenska Handelsbanken AB Stadshypotek	3,26%	2025-09-01	3 000 000	0
Svenska Handelsbanken AB Stadshypotek	4,47%	2028-09-01	4 968 961	129 908
Svenska Handelsbanken AB Stadshypotek	4,75%	2026-09-01	4 793 117	112 780
Svenska Handelsbanken AB Stadshypotek	1,17%	2026-09-01	3 488 885	40 452
Svenska Handelsbanken AB Stadshypotek	1,67%	2027-09-01	4 000 000	0
Svenska Handelsbanken AB Stadshypotek	1,97%	2029-09-01	10 000 000	0
			30 250 963	283 140
Långfristig del			26 967 823	
Nästa års amortering av långfristig skuld			283 140	
Lån som ska konverteras inom ett år			3 000 000	
Kortfristig del			3 283 140	
Nästa års amorteringar av lång- och kortfristig skuld			283 140	
Amorteringar inom 2-5 år beräknas uppgå till			1 132 560	
Skulder med bindningstid på över 5 år uppgår om 5 år till			0	
Genomsnittsräntan vid årets utgång			2,82%	
Finns swap-avtal			Nej	

Not 13

Övriga kortfristiga skulder till kreditinstitut

2025-08-31

Låneinstitut	Räntesats	Konv.datum	Belopp	Nästa års amortering
Svenska Handelsbanken AB Stadshypotek	3,26%	2025-09-01	3 000 000	0
Svenska Handelsbanken AB Stadshypotek	4,47%	2028-09-01	4 968 961	129 908
Svenska Handelsbanken AB Stadshypotek	4,75%	2026-09-01	4 793 117	112 780
Svenska Handelsbanken AB Stadshypotek	1,17%	2026-09-01	3 488 885	40 452
Svenska Handelsbanken AB Stadshypotek	1,67%	2027-09-01	4 000 000	0
Svenska Handelsbanken AB Stadshypotek	1,97%	2029-09-01	10 000 000	0
			30 250 963	283 140
Nästa års amortering av långfristig skuld			283 140	
Lån som ska konverteras inom ett år			3 000 000	
Kortfristig del			3 283 140	

Not 14

Övriga kortfristiga skulder

2025-08-312024-08-31

Övriga skulder		
Källskatt	5 767	4 928
Inre fond	511 400	524 553
Övriga kortfristiga skulder	3 065	0
Summa Övriga skulder	520 232	529 482

Not 15

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

2025-08-312024-08-31

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		
Förutbetalda hyror och avgifter	479 496	438 142
Upplupna räntekostnader	163 215	156 260
Övriga upplupna kostnader	162 344	213 765
Summa Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	805 055	808 167

Årsredovisningen har fastställts av styrelsen 2025-12-01.

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 Eskilstunahus 7 i Eskilstuna, org.nr. 718000-3415

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf Eskilstunahus 7 i Eskilstuna för räkenskapsåret 2024/2025.

Enligt min 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.

Jag tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing för mindre komplexa företag (ISA för LCE) och god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet 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.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina 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.

Revisorns ansvar

Mina 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 mina 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, förfälskning, 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.

Rapport om andra krav enligt lagar, andra författningar samt stadgar

Uttalanden

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning för HSB Brf Eskilstunahus 7 i Eskilstuna för räkenskapsåret 2024/2025 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina uttalanden.

Övriga upplysningar

Enligt föreningens stadgar ska föreningen ha två revisorer, varav en utsedd av HSB Riksförbund. Under året har föreningsstämman ej utsett en föreningsvald revisor.

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

Mitt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed mitt 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.

Mitt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed mitt 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 jag 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 min professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att jag 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. Jag går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för mitt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för mitt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har jag granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Stockholm

Digitalt signerad av

Karl Ekman
Kungsbron Borevision AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Årsredovisning 2024 / 2025

Årsredovisning för 2024 / 2025 avseende HSB Brf Eskilstunahus 7 i Eskilstuna signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

Teresa Laurén

Ordförande

E-signerade med BankID: 2025-12-01 kl. 20:40:53



Fredrik Mejborn

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-12-03 kl. 18:54:26



Anette Cedergren

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-12-03 kl. 19:03:25



Anneli Karlsson

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-12-05 kl. 18:34:10



Nashieli Karlström

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-12-03 kl. 18:54:48



Vanna Vojcuh

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-12-03 kl. 18:55:19



Karl Ekman

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2025-12-09 kl. 09:00:14



Revisionsberättelse 2024 / 2025

Revisionsberättelsen för 2024 / 2025 avseende HSB Brf Eskilstunahus 7 i Eskilstuna signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

Karl Ekman

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2025-12-09 kl. 09:01:34



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.