



Årsredovisning 2025

HSB Brf Gripen i Eskilstuna

MEDLEM I HSB



HSB – där möjligheterna bor



Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Styrelsen för HSB Brf Gripen i Eskilstuna med säte i Eskilstuna org.nr. 718000-2607 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 1952. Föreningens stadgar registrerades senast 2024-01-29.

Föreningen äger och förvaltar

Byggnader på fastigheter som upplåts med tomträtt i Eskilstuna kommun:

Fastighet	Upplåts av	Avgäldsperiod	Nästa förnyelse	Nybyggnadsår byggnad
Gripen 1	Eskilstuna Kommun	10 år	2032-10-01	1952
Grisslan 1	Eskilstuna Kommun	10 år	2032-10-01	1952

Totalt 2 objekt

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

Antal	Benämning	Total yta m ²
130	lägenheter (upplåtna med bostadsrätt)	7 377
9	lokaler (hyresrätt)	281
29	garageplatser	534
72	p-platser	0

Totalt 240 objekt **8 192**

Föreningens lägenheter fördelas på:

- 22 st 1 rok,
- 76 st 2 rok,
- 32 st 3 rok.



Styrelsens sammansättning

Namn	Roll	Fr.o.m.	T.o.m.
Fredrik Ehrstedt Segerlund	Ordförande	2025-05-26	
Birgitta Nylund	HSB-Ledamot	2025-05-26	
Solveigh Lagerbäck	Ledamot	2025-05-26	
Teresa Laurén	Ledamot	2025-06-16	
Patric Andersson	Ledamot	2025-05-26	
Helen Ehrstedt Segerlund	Ledamot	2025-06-16	
John Karlsson	Ledamot	2024-05-27	2025-12-17

I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är: Fredrik Segerlund och Patric Andersson.

Styrelsen har under året hållit 13 protokollförda styrelsemöten.

Firman tecknas två i förening av Teresa Laurén, Patric Andersson och Fredrik Ehrstedt Segerlund.

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

Valberedning har varit: Ingen valberedning valdes vid föreningsstämman.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2025-05-26. På stämman deltog 30 röstberättigade medlemmar.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Årsavgiften förändrades fr.o.m. 2025-01-01 med +8%.
En förändring av årsavgiften med +4% 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 stadgeenliga fastighetsbesiktning utfördes i enlighet med föreningens underhållsplan den 2023-04-13.

Underhåll och investeringar

Under 2025 så har ett takbyte genomförts för fastigheten på Gredbergsgatan 12. Investeringar i tak och fasader för resterande fastigheter inom föreningen planeras att genomföras inom de närmaste åren. Styrelsen ser inget behov av betydande avgiftshöjningar för att bekosta dessa investeringar.

Belysningen i skyddsrummen har sett över för att säkra krigsbelysningen. Arbetet planeras vara klart under första kvartalet 2026.

Under hösten 2024 så tecknade föreningen ett gruppavtal gällande bredband samt TV och övergång till dessa leverantörer skedde under hösten 2025.

Lekplatsen har besiktats under hösten 2025 och var utan anmärkningar.
Under 2026 kommer lekplatsens gungställning samt föreningens miljöstation att målas om. Därutöver planeras utökade planteringsytor.

Sedan föreningen startade har följande större åtgärder genomförts:

Årtal	Åtgärd
1986	Fasadmålning
2000	Stambyte, renovering badrum & kök
2003	Bredbandsinstallation
2006	Sopsorteringshus
2008	Fönsterbyte, lägenhetsdörrar och garageportar
2009	Takrenovering
2010	Målning trapphus
2012	Byte värmväxlare
2013	Taksäkerhet, entrédörrar med kodlås
2014	Omdragning dag- och spillvattenledningar, nya tvättmaskiner
2015	Nya elcentraler, stigare och mätartavlor
2016/2017	Utbyte av balkonger
2017	Asfaltering parkering
2018	Lekplats och planteringar på innergård
2019	Termostatbyte
2020	Omtrådning el, fastigheter
2021	Byte källardörrar. Förstärkt snörasskydd, balkonger.
2023	Inköp av två stycken nya torktumlare
2024	Relining utav underliggande stammar utförd
2024	Målning av föreningslokal
2025	Renovering tak

Föreningen har avtal med nedanstående företag:

Leverantör	Avtalstyp
HSB Södermanland AB	Ekonomisk förvaltning
Egeryds	Fastighetsskötsel, lokalvård och snöröjning (tom 2025-12-31)
The Guy Södermanland	Fastighetsskötsel, lokalvård och snöröjning (from 2026-01-01)
Tele 2	Kabel-tv
Bredband 2	Bredband
Eskilstuna kommun	Tomträttsavgäld
Eskilstuna Energi & Miljö	El, fjärrvärme, vatten och renhållning
HSB Södermanland ek.förening	Andelar solcellsparken
Specialrengöringar Sverige AB	Rengöring miljöstation
Bravida	Värme och sanitet (from 25-12-01)
Kyl & tvättservice	Torkrum och tvättstugor (from 25-12-01)
Securitas	Fastighetsjour (from 26-01-01)

Styrelsens ledamöter har fördelat vicevärdsuppgifter emellan sig.

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

Inom de närmaste fem åren bör föreningen måla om golven på källarplan.
Fasader och eventuella sättningar i fastigheter bör ses över och planeras åtgärder för.
Även taken på fastigheterna behöver ses över samt hängrännor.

Belysningen i samtliga skyddsrum behöver ses över då skyddsrummen ska ha krigsbelysning utöver den befintliga fredsbelysningen.

Fortsatt arbete med radonet som finns i fastigheterna.

Medlemsinformation

Under året har 16 bostadsrätter överlåtits och 0 upplåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 139 och under året har det tillkommit 16 och avgått 13 medlemmar.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 142.

Flerårsöversikt

	2025	2024	2023	2022**	2021*
Sparande, kr/kvm	170	146	99	139	186
Skuldsättning, kr/kvm	3 628	3 558	3 855	3 045	3 004
Skuldsättning bostadsrättsyta, kr/kvm	4 029	3 951	4 032	3 184	3 263
Räntekänslighet, %	5	5	6	5	5
Energikostnad, kr/kvm	232	210	203	191	182
Årsavgifter, kr/kvm	805	745	690	690	690
Årsavgifter/totala intäkter, %	91	93	95	95	94
Totala intäkter, kr/kvm	794	718	697	693	676
Nettoomsättning, tkr	6 487	5 873	5 356	5 349	5 415
Resultat efter finansiella poster, tkr	210	129	-230	-432	5
Soliditet, %	18	17	16	21	22

* För definitioner av nyckeltal se not 1.

Förändringar i eget kapital

	Belopp vid årets ingång	Disposition av föregående års resultat enligt stämmans beslut	Förändring under året*	Belopp vid årets utgång
Bundet eget kapital				
Inbetalade insatser, kr	210 810	0	0	210 810
Underhållsfond, kr	1 236 966	0	60 136	1 297 102
S:a bundet eget kapital, kr	1 447 776	0	60 136	1 507 912
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat, kr	4 879 167	128 524	-60 136	4 947 555
Årets resultat, kr	128 524	-128 524	210 225	210 225
S:a ansamlad vinst/förlust, kr	5 007 691	0	150 089	5 157 780
S:a eget kapital, kr	6 455 467	0	210 225	6 665 692

* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 194 000 kr samt ianspråktagande skett med 133 864 kr

Resultatdisposition

Enligt föreningens registrerade stadgar är det styrelsen som beslutar om reservation till eller ianspråktagande från underhållsfonden.

Till föreningsstämmans förfogande står följande belopp i kronor:

Balanserat resultat enligt föregående årsstämma, kr	5 007 691
Årets resultat, kr	210 225
Reservation till underhållsfond, kr	-194 000
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	133 864
Summa till föreningsstämmans förfogande, kr	5 157 780

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Balanseras i ny räkning, kr	5 157 780
------------------------------------	------------------

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	6 486 951	5 873 379
Övriga rörelseintäkter	Not 3	25 904	9 068
Summa Rörelseintäkter		6 512 855	5 882 447
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 4	-4 091 473	-3 764 640
Övriga externa kostnader	Not 5	-178 165	-112 645
Personalkostnader	Not 6	-227 900	-193 847
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		-1 047 247	-876 558
Övriga rörelsekostnader	Not 7	-49 234	0
Summa Rörelsekostnader		-5 594 019	-4 947 691
Rörelseresultat		918 835	934 756
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		50	633
Räntekostnader och liknande resultatposter		-708 660	-806 864
Summa Finansiella poster		-708 610	-806 231
Resultat efter finansiella poster		210 225	128 524
Resultat före skatt		210 225	128 524
Årets resultat		210 225	128 524



Balansräkning

2025-12-312024-12-31

Tillgångar

Anläggningstillgångar

<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader	Not 8	34 750 582	34 728 593
Pågående nyanläggningar materiella anläggningstillgångar	Not 9	0	0
<i>Summa Materiella anläggningstillgångar</i>		34 750 582	34 728 593
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 10	83 570	83 570
<i>Summa Finansiella anläggningstillgångar</i>		83 570	83 570
Summa Anläggningstillgångar		34 834 152	34 812 163
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		18 972	21 574
Övriga kortfristiga fordringar	Not 11	2 715 439	1 991 164
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 12	249 729	296 518
<i>Summa Kortfristiga fordringar</i>		2 984 140	2 309 256
Summa Omsättningstillgångar		2 984 140	2 309 256
Summa Tillgångar		37 818 292	37 121 419

Balansräkning

2025-12-312024-12-31

Eget kapital och skulder

Eget kapital

<i>Bundet eget kapital</i>		
Medlemsinsatser	210 810	210 810
Fond för yttre underhåll	1 297 102	1 236 966
<i>Summa Bundet eget kapital</i>	1 507 912	1 447 776
<i>Fritt eget kapital</i>		
Balanserat resultat	4 947 555	4 879 167
Årets resultat	210 225	128 524
<i>Summa Fritt eget kapital</i>	5 157 780	5 007 691
Summa Eget kapital	6 665 692	6 455 467

Skulder

<i>Långfristiga skulder</i>		
Övriga långfristiga skulder till kreditinstitut	Not 13	19 810 1136 627 000
<i>Summa Långfristiga skulder</i>		19 810 1136 627 000
<i>Kortfristiga skulder</i>		
Övriga kortfristiga skulder till kreditinstitut	Not 14	9 912 07222 520 765
Leverantörsskulder		251 677351 363
Skatteskulder		6 03027 548
Övriga kortfristiga skulder	Not 15	267 405257 076
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 16	905 303882 200
<i>Summa Kortfristiga skulder</i>		11 342 48724 038 952
Summa Skulder		31 152 60030 665 952
Summa Eget kapital och skulder		37 818 29237 121 419

Kassaflödesanalys

	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Kassaflöde från den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	918 835	934 756
<i>Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet</i>		
Avskrivningar	1 047 247	876 558
<i>Summa Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet</i>	1 047 247	876 558
Erhållen ränta	50	633
Erlagd ränta	-696 573	-812 917
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	1 269 559	999 029
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning (-) /minskning (+) av rörelsefordringar	49 374	-51 914
Ökning (+) /minskning (-) av rörelseskulder	-99 858	-1 135 431
<i>Summa Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>	-50 484	-1 187 345
Kassaflöde från den löpande verksamheten	1 219 075	-188 316
Kassaflöde från investeringsverksamheten		
Förvärv/avyttring av materiella anläggningstillgångar	-1 069 236	-4 837 537
Summa Kassaflöde från investeringsverksamheten	-1 069 236	-4 837 537
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		
Ökning (+) /minskning (-) av skuld till kreditinstitut	574 420	-593 036
Summa Kassaflöde från finansieringsverksamheten	574 420	-593 036
Årets kassaflöde	724 259	-5 618 889
Likvida medel vid årets början	1 990 941	7 609 830
Likvida medel vid årets slut	2 715 199	1 990 941



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 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
	<i>Bruttoomsättning</i>		
	Årsavgifter bostäder andelstalsfördelad	5 935 932	5 496 120
	Hyror lokaler	125 696	14 529
	Hyror garage och parkeringsplatser	393 000	327 056
	Hyror förbrukningsbaserad	6 000	2 500
	Hyror övrigt	25 368	10 768
	Övriga primära intäkter	47 669	35 750
	<i>Summa Bruttoomsättning</i>	6 533 665	5 886 723
	Avgiftsbortfall	-21 016	0
	Hysesbortfall	-25 698	-13 344
	<i>Summa</i>	-46 714	-13 344
	<i>Summa Nettoomsättning</i>	6 486 951	5 873 379
Not 3	Övriga rörelseintäkter	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
	<i>Övriga rörelseintäkter</i>		
	Försäkringsersättningar	0	6 900
	Övriga sekundära intäkter	25 904	2 168
	<i>Summa Övriga rörelseintäkter</i>	25 904	9 068
Not 4	Driftskostnader	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
	<i>Driftskostnader</i>		
	Fastighetsskötsel och förvaltning	-481 163	-437 049
	Snö och halk-bekämpning	-155 941	-140 959
	Reparationer	-180 123	-157 059
	Planerat underhåll	-133 864	-186 865
	Försäkringsskador	-21 800	-16 670
	El	-124 857	-114 489
	Uppvärmning	-1 306 906	-1 167 886
	Vatten	-469 298	-440 039
	Sophämtning	-201 634	-200 778
	Fastighetsförsäkring	-106 661	-103 059
	Kabel-TV och bredband	-257 029	-146 483
	Fastighetsskatt och fastighetsavgift	-231 135	-232 240
	Tomträttsavgäld	-421 064	-421 064
	<i>Summa Driftskostnader</i>	-4 091 473	-3 764 640

Not 5	Övriga externa kostnader	2025-01-01	2024-01-01
		2025-12-31	2024-12-31
	<i>Övriga externa kostnader</i>		
	Förbrukningsinventarier och varuinköp	-27 934	-11 666
	Administrationskostnader	-40 434	-23 021
	Extern revision	-21 375	-17 500
	Konsultkostnader	-35 000	-14 982
	Medlemsavgifter	-36 500	-36 500
	Föreningsverksamhet	-12 017	-6 526
	Övriga förvaltningskostnader	-4 905	-2 450
	<i>Summa Övriga externa kostnader</i>	-178 165	-112 645
Not 6	Personalkostnader	2025-01-01	2024-01-01
		2025-12-31	2024-12-31
	<i>Personalkostnader</i>		
	Arvode styrelse	-106 431	-90 811
	Revisionsarvode	-1 000	0
	Övriga arvoden	-66 469	-55 625
	Sociala avgifter	-50 101	-42 311
	Övriga personalkostnader	-3 900	-5 100
	<i>Summa Personalkostnader</i>	-227 900	-193 847
Not 7	Övriga rörelsekostnader	2025-01-01	2024-01-01
		2025-12-31	2024-12-31
	<i>Övriga rörelsekostnader</i>		
	Förlust vid avyttring av tillgångar	-49 234	0
	<i>Summa Övriga rörelsekostnader</i>	-49 234	0

Not 8	Byggnader	2025-12-31	2024-12-31
	<i>Ackumulerade anskaffningsvärden</i>		
	Ingående anskaffningsvärde byggnader	50 204 110	42 970 861
	Ingående anskaffningsvärde markanläggningar	537 808	537 808
	Årets investeringar	1 118 470	7 233 249
	Årets försäljningar/utrangeringar	-83 835	0
	<i>Summa Ackumulerade anskaffningsvärden</i>	51 776 553	50 741 918
	<i>Ackumulerade avskrivningar</i>		
	Ingående avskrivningar	-16 013 325	-15 136 767
	Årets avskrivningar	-1 047 247	-876 558
	Återförda avskrivningar	34 600	0
	<i>Summa Ackumulerade avskrivningar</i>	-17 025 972	-16 013 325
	<i>Byggnader</i>	34 750 581	34 728 593
	<i>Taxeringsvärde</i>	<i>2025-12-31</i>	<i>2024-12-31</i>
	Taxeringsvärde byggnad - bostäder	69 000 000	55 000 000
	Taxeringsvärde byggnad - lokaler	612 000	1 045 000
	Taxeringsvärde mark - bostäder	25 000 000	27 000 000
	Taxeringsvärde mark - lokaler	97 000	989 000
	<i>Summa</i>	94 709 000	84 034 000
	<i>Ställda säkerheter</i>	<i>2025-12-31</i>	<i>2024-12-31</i>
	Fastighetsintekning	30 863 455	30 863 455
	Varav i eget förvar	0	0
	<i>Ställda säkerheter</i>	30 863 455	30 863 455
Not 9	Pågående nyanläggningar materiella anläggningstillgångar	2025-12-31	2024-12-31
	<i>Pågående nyanläggningar materiella anläggningstillgångar</i>		
	Ingående värde pågående nyanläggning	0	2 395 712
	Årets investeringar	0	4 837 537
	Omklassificering till byggnad	0	-7 233 249
	<i>Summa Pågående nyanläggningar materiella anläggningstillgångar</i>	0	0
Not 10	Andra långfristiga värdepappersinnehav	2025-12-31	2024-12-31
	<i>Andra långfristiga värdepappersinnehav</i>		
	Ingående värde andel i HSB	500	500
	Ingående värde andra långfristiga värdepappersinnehav	83 070	83 070
	<i>Summa Andra långfristiga värdepappersinnehav</i>	83 570	83 570

Not 11	Övriga kortfristiga fordringar	2025-12-31	2024-12-31
--------	--------------------------------	------------	------------

Övriga fordringar

Avräkningskonto HSB	2 715 199	1 990 941
Övriga fordringar	240	223
Summa Övriga fordringar	2 715 439	1 991 164

Not 12	Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	2025-12-31	2024-12-31
--------	--	------------	------------

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	249 729	296 518
Summa Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	249 729	296 518

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 amortering</i>
Svenska Handelsbanken AB Stadshypotek	0,94%	2026-09-01	3 504 500	86 000
Svenska Handelsbanken AB Stadshypotek	1,44%	2027-01-30	2 310 000	56 000
Nordea Bank	2,44%	2026-09-30	6 141 404	61 528
Svenska Handelsbanken AB Stadshypotek	2,75%	2027-04-30	6 677 469	67 112
Svenska Handelsbanken AB Stadshypotek	2,75%	2027-04-30	2 414 526	24 268
Svenska Handelsbanken AB Stadshypotek	2,75%	2027-04-30	866 724	8 712
Svenska Handelsbanken AB Stadshypotek	2,88%	2028-06-01	2 475 062	24 876
Nordea Bank	3,30%	2027-04-21	812 500	40 000
Svenska Handelsbanken AB Stadshypotek	2,70%	2028-10-30	4 520 000	45 200
			29 722 185	413 696

Långfristig del	19 810 113
Nästa års amortering av långfristig skuld	266 168
Lån som ska konverteras inom ett år	9 645 904
Kortfristig del	9 912 072
Nästa års amorteringar av lång- och kortfristig skuld	413 696
Amorteringar inom 2-5 år beräknas uppgå till	1 654 784
Skulder med bindningstid på över 5 år uppgår om 5 år till	0
Genomsnittsräntan vid årets utgång	2,39%
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>
Svenska Handelsbanken AB Stadshypotek	0,94%	2026-09-01	3 504 500	86 000
Svenska Handelsbanken AB Stadshypotek	1,44%	2027-01-30	2 310 000	56 000
Nordea Bank	2,44%	2026-09-30	6 141 404	61 528
Svenska Handelsbanken AB Stadshypotek	2,75%	2027-04-30	6 677 469	67 112
Svenska Handelsbanken AB Stadshypotek	2,75%	2027-04-30	2 414 526	24 268
Svenska Handelsbanken AB Stadshypotek	2,75%	2027-04-30	866 724	8 712
Svenska Handelsbanken AB Stadshypotek	2,88%	2028-06-01	2 475 062	24 876
Nordea Bank	3,30%	2027-04-21	812 500	40 000
Svenska Handelsbanken AB Stadshypotek	2,70%	2028-10-30	4 520 000	45 200
			29 722 185	413 696
Nästa års amortering av långfristig skuld			266 168	
Lån som ska konverteras inom ett år			9 645 904	
Kortfristig del			9 912 072	

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

<i>Övriga skulder</i>		
Källskatt	61 840	39 712
Inre fond	191 557	213 108
Övriga kortfristiga skulder	14 008	4 256
<i>Summa Övriga skulder</i>	267 405	257 076

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

<i>Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</i>		
Förutbetalda hyror och avgifter	552 989	527 640
Upplupna räntekostnader	80 862	68 776
Övriga upplupna kostnader	271 452	285 784
<i>Summa Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</i>	905 303	882 200

Årsredovisningens innehåll har fastställts av styrelsen 2026-04-20.

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 Gripen i Eskilstuna, org.nr. 718000-2607

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

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

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

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

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

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

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

Styrelsens ansvar

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

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

Revisorn utsedd av HSB Riksförbunds ansvar

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

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

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

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

Den föreningsvalda revisorns ansvar

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

Rapport om andra krav enligt lagar, andra författningar samt stadgar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för HSB Bostadsrättsförening Gripen 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

Lasse Nordvall
Av föreningen vald revisor

Årsredovisning 2025

Årsredovisning för 2025 avseende HSB Brf Gripen i Eskilstuna signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive. **Dokument-id: 09222115557577435141**

Fredrik Ehrstedt Segerlund

Ordförande

E-signerade med BankID: 2026-05-11 kl. 19:06:38



Teresa Laurén

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-05-11 kl. 20:43:02



Birgitta Nylund

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-05-07 kl. 19:00:14



Solveigh Lagerbäck

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-05-11 kl. 19:20:34



Patric Andersson

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-05-08 kl. 12:18:14



Helen Ehrstedt Segerlund

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-05-07 kl. 16:28:09



Lasse Nordvall

Revisor

E-signerade med BankID: 2026-05-14 kl. 10:10:01



Ola Trané

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2026-05-16 kl. 12:02:59



Revisionsberättelse 2025

Revisionsberättelsen för 2025 avseende HSB Brf Gripen i Eskilstuna signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive. **Dokument-id: 09222115557577827940**

Lasse Nordvall

Revisor

E-signerade med BankID: 2026-05-14 kl. 10:13:08



Ola Trané

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2026-05-16 kl. 12:04:08



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.