



Bostadsrättsföreningen
Nordmannen
i Eskilstuna
Grängsgatan 20 - 24
Årsredovisning
2025



Tillsammans skapar vi vårt boende

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Styrelsen för HSB Brf Nordmannen i Eskilstuna med säte i Eskilstuna org.nr. 718000-2631 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2025-01-01 - 25-12-31.

Allmänt om verksamheten

Föreningen är ett privatbostadsföretag (äktabostadsrättsförening) 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 1944. Föreningens stadgar registrerades senast 2024-12-09.

Föreningen äger och förvaltar

Föreningen äger och förvaltar byggnaderna på fastigheten i Eskilstuna kommun:

Fastighet	Förvärvsdatum	Nybyggnadsår byggnad
Nordmannen 5	1944-12-14	1945
Totalt 1 objekt		

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Länsförsäkringar. 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
70	lägenheter (upplåtna med bostadsrätt)	3 693
5	lokaler (hyresrätt)	434
Totalt 75 objekt		4 127

Föreningens lägenheter fördelas på:
30 st 1 rum och kök,
34 st 2 rum och kök,
6 st 3 rum oc kök.

Styrelsens sammansättning

Namn	Roll	Fr.o.m.
Raul Axelsson	Ordförande	2025-05-14
Margaretha Lindberg	Ledamot	2024-05-29
Mathias Bauer	Ledamot	2025-05-14
Ebba Engström	HSB-Ledamot	2024-05-29
Felix Lange	Ledamot	2025-05-14
Wendela Ringkvist	Ledamot	2025-05-14
Emma Östberg	Ledamot	2025-05-14

I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är: Raul Axelsson, Felix Lange, Emma Österberg och Wendela Ringkvist.

Styrelsen har under året hållit 8 protokollförda styrelsemöten.

Firman tecknas två i förening av Raul Axelsson, Margaretha Lindberg, Mathias Bauer och Felix Lange.

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

Valberedning har varit: Olof Goblirsch (sammankallande) och Elias Blees, vald vid föreningsstämman.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2025-05-14. På stämman deltog 30 röstberättigade medlemmar.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Årsavgiften förändrades fr.o.m. 2025-01-01 med +3%,
fr.o.m. 2025-07-01 med +1%.

En förändring av årsavgiften med +5% 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 2025-12-03.

Övrig föreningsinformation

STYRELSENS ANSVAR

Styrelsen har det juridiska och ekonomiska ansvaret för Brf Nordmannen och fastigheten Nordmannen nr 5. Arbetet innebär att administrera föreningen och ansvara för fastighetens skötsel, drift och underhåll. Genom internt vicevårdsuppdrag kan vi i föreningen själva utföra en del praktiskt arbete och på det sättet hålla kostnaderna nere.

ÅRSVGIFTERNA

Årsavgifterna justeras vid behov för att täcka föreningens kostnader. Så möter vi ökade taxor och avgifter.

RENOVERADE LÄGENHETER

Styrelsen ser positivt på att lägenheter renoveras och moderniseras.



Detta sker i samband med den generationsväxling föreningen genomgår.
Det höjer även värdet på både lägenheter och fastigheten.

OMBYGGNADER AV LÄGENHET

Enligt de nya stadgarna och ändringar i Bostadsrättslagen krävs att större ombyggnader och ändringar i lägenhet anmäls till och godkänns av styrelsen.

IIINFORMATION

Informationsbladet "Nordmannen-Info" samt ytterligare information anslås regelbundet i entréerna.
Brf Nordmannen har sedan hösten 2020 även en Facebooksida med aktuell information.
Föreningens nya stadgar har tryckts upp och ett exemplar har delats ut till varje lägenhet under 2024.
Ny medlem får vid inflyttning muntlig och skriftlig information.

INTERN UTBILDNING

För att styrelsens ledamöter ska bli insatta i föreningens administration och drift genomförs kontinuerligt en intern utbildning för ledamöterna.

MEDLEMS och DELÄGARES ANSVAR

Som medlem och bostadsrättshavare är man även delägare i fastigheten.
För att bostadsrätten, som boendeform, ska ha en framtid behövs att dess medlemmar engagerar sig i sitt boende.
Att som boende engagera sig kan innebära att man gör felanmälningar, sorterar sina sopor, närvarar på föreningsstämman och skaffar sig kunskap om föreningen och dess verksamhet.
I huset finns en positiv anda som vi ska vårda och upprätthålla.
Enskild medlem kan, mot ersättning, även åta sig av styrelsen beslutad arbetsuppgift.

DELTA på FÖRENINGSSTÄMMAN

Föreningsstämman är Nordmannens årsmöte. Det är här som vi medlemmar fattar de gemensamma besluten.
Fler medlemmar måste närvara och delta på föreningsstämmorna. Det gäller föreningens framtid.
Kan inte en styrelse väljas riskerar föreningen att läggas ned, bostadsrätterna upphör, fastigheten säljs och lägenheterna omvandlas till hyresrätter.
Varför inte pröva att sitta ett år i styrelsen.

MOTIONER och FÖRSLAG

Medlem kan alltid komma med idéer, ställa frågor till styrelsen samt skriva motioner till föreningsstämman.
Debattera gärna på Nordmannens Facebooksida.

Sedan föreningen startade har följande större åtgärder genomförts:

Årtal	Åtgärd
1983	Plåtfasad
1991	Renovering badrum & stambyte
1998	Takbyte
2004	Byte av lägenhets- och entrédörrar
2004	Balkongrenovering
2006	Fönster och balkongdörrsbyte
2008	Källsorteringshus
2009	Pentry i föreningslokalen
2012	Iordningställande av gym
2012	Asfaltering
2012	Byte av 300 takpannor
2014	Renovering sockel och källarfönster
2016	Byte av takluckor, tätning yttertak
2017	Investering i innergården
2019	Dörrbyte inre källardörrar 4 st
2019	Underhållsspolning
2020	Investering i innergården
2020	Motorstyrda grindar 2 st
2020	Nya maskiner till gym
2021	Yttertak rengöring justering
2022	Självgående ventilationsfläktar på yttertak
2022	Ny asfalt samt höjning av mark vid port 20 A och 22 A
2023	Nya tvättmaskiner i båda tvättstugorna
2024	Renovering av samtliga balkonger
2024	Montering av låsbar dörr till cykelrum Grängsgatan 20 A
2024	Gästrum har inretts i källare Grängsgatan 22 C
2024	Ny teknisk styrning av undercentral
2024	Byte till LED-armaturer i källare och vindar
2025	OVK Obligatorisk ventilationskontroll genomförd

Förvaltning

Föreningen har avtal med nedanstående företag:

HSB Södermanland AB	Ekonomisk förvaltning
HSB Södermanland AB	Fastighetsskötsel (tom 2025-12-31)
TK Miljövård	Fastskötsel + städning (from 2026-01-01)
EEM	Elavtal, el och nät, vatten, fjärrvärme och renhållning
Tele2	Kabel-tv
Länsförsäkringar	Fastighetsförsäkringar

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

Byte hängrännor, Inreda gästrum, Renovering av balkonger, Byte till LED-armaturer är exempel på vad som blir aktuellt.

Årtal	Åtgärd
2026	Byte av hängrännor
2026	Lagning yttre källartrappor
2026	Underhållsspolning och kontroll av avlopp
2026	Kontroll av och eventuella reparationer på fönster och balkongdörrar

Medlemsinformation

Under året har 6 bostadsrätter överlåts och 0 upplåts.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 84 och under året har det tillkommit 6 och avgått 8 medlemmar.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 82.

Flerårsöversikt

	2025	2024	2023	2022	2021
Sparande, kr/kvm	124	127	107	127	164
Skuldsättning, kr/kvm	1 461	1 489	1 378	1 412	1 446
Skuldsättning bostadsrättsyta, kr/kvm	1 633	1 664	1 540	1 578	1 615
Räntekänslighet, %	2	3	2	2	3
Energikostnad, kr/kvm	220	197	195	176	163
Årsavgifter, kr/kvm	664	638	635	635	623
Årsavgifter/totala intäkter, %	92	93	92	87	92
Totala intäkter, kr/kvm	645	616	615	652	608
Nettoomsättning, tkr	2 638	2 543	2 525	2 530	2 472
Resultat efter finansiella poster, tkr	165	-240	-58	283	457
Soliditet, %	23	22	25	25	22

* Se Not 1 för definitioner av nyckeltal.

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	103 355	0	0	103 355
Underhållsfond, kr	0	0	117 432	117 432
S:a bundet eget kapital, kr	103 355	0	117 432	220 787
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat, kr	2 001 732	-240 369	-117 432	1 643 931
Årets resultat, kr	-240 369	240 369	164 893	164 893
S:a ansamlad vinst/förlust, kr	1 761 363	0	47 461	1 808 824
S:a eget kapital, kr	1 864 718	0	164 893	2 029 611

* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 186 000 kr samt ianspråktagande skett med 68 568 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	1 761 363
Årets resultat, kr	164 893
Reservation till underhållsfond, kr	-186 000
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	68 568
Summa till föreningsstämmans förfogande, kr	1 808 824

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Balanseras i ny räkning, kr	1 808 824
------------------------------------	------------------

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	2 637 794	2 543 309
Övriga rörelseintäkter	Not 3	25 239	0
Summa Rörelseintäkter		2 663 033	2 543 309
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 4	-1 877 564	-2 240 135
Övriga externa kostnader	Not 5	-70 672	-81 189
Personalkostnader	Not 6	-181 764	-171 573
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		-278 084	-260 953
Summa Rörelsekostnader		-2 408 084	-2 753 851
Rörelseresultat		254 949	-210 542
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		10 757	32 768
Räntekostnader och liknande resultatposter		-100 813	-62 595
Summa Finansiella poster		-90 056	-29 827
Resultat efter finansiella poster		164 893	-240 369
Resultat före skatt		164 893	-240 369
Årets resultat		164 893	-240 369

Balansräkning

2025-12-312024-12-31

Tillgångar

Anläggningstillgångar

<i>Materiella anläggningstillgångar</i>		
Byggnader och mark	Not 7	6 640 5516 918 635
Maskiner och andra tekniska anläggningar	Not 8	00
<i>Summa Materiella anläggningstillgångar</i>		6 640 5516 918 635
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>		
Andra långfristiga värdepappersinnehav		500500
<i>Summa Finansiella anläggningstillgångar</i>		500500
Summa Anläggningstillgångar		6 641 0516 919 135

Omsättningstillgångar

<i>Kortfristiga fordringar</i>		
Kundfordringar		101 433
Övriga kortfristiga fordringar		906 774521 422
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 9	118 983118 801
<i>Summa Kortfristiga fordringar</i>		1 025 767641 656
<i>Kassa och bank</i>		
Kassa och bank	Not 10	1 060 3491 049 766
<i>Summa Kassa och bank</i>		1 060 3491 049 766
Summa Omsättningstillgångar		2 086 1161 691 422
Summa Tillgångar		8 727 1668 610 557

Balansräkning

2025-12-31

2024-12-31

Eget kapital och skulder

Eget kapital

Bundet eget kapital

Medlemsinsatser	103 355	103 355
Fond för yttre underhåll	117 432	0
Summa Bundet eget kapital	220 787	103 355

Fritt eget kapital

Balanserat resultat	1 643 931	2 001 732
Årets resultat	164 893	-240 369
Summa Fritt eget kapital	1 808 824	1 761 363

Summa Eget kapital	2 029 611	1 864 718
--------------------	-----------	-----------

Skulder

Långfristiga skulder

Övriga långfristiga skulder till kreditinstitut	Not 11	4 740 864	1 190 000
Summa Långfristiga skulder		4 740 864	1 190 000

Kortfristiga skulder

Övriga kortfristiga skulder till kreditinstitut	Not 12	1 290 000	4 955 864
Leverantörsskulder		105 347	101 414
Skatteskulder		9 586	12 566
Övriga kortfristiga skulder	Not 13	166 605	163 286
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 14	385 153	322 709
Summa Kortfristiga skulder		1 956 691	5 555 839

Summa Skulder		6 697 555	6 745 839
---------------	--	-----------	-----------

Summa Eget kapital och skulder		8 727 166	8 610 557
--------------------------------	--	-----------	-----------



Kassaflödesanalys

2025-01-01

2025-12-31

2024-01-01

2024-12-31

Kassaflöde från den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	254 949	-210 542
<i>Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet</i>		
Avskrivningar	278 084	260 953
<i>Summa Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet</i>	278 084	260 953
Erhållen ränta	10 757	32 768
Erlagd ränta	-54 459	-62 640
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	489 332	20 540
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning (-) /minskning (+) av rörelsefordringar	1 240	-375
Ökning (+) /minskning (-) av rörelseskulder	20 362	-40 045
<i>Summa Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>	21 601	-40 420
Kassaflöde från den löpande verksamheten	510 933	-19 880
Kassaflöde från investeringsverksamheten		
Förvärv/avyttring av materiella anläggningstillgångar	0	-1 129 625
Summa Kassaflöde från investeringsverksamheten	0	-1 129 625
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		
Ökning (+) /minskning (-) av skuld till kreditinstitut	-115 000	460 000
Summa Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-115 000	460 000
Årets kassaflöde	395 933	-689 505
Likvida medel vid årets början	1 571 112	2 260 617
Likvida medel vid årets slut	1 967 045	1 571 112



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	3 295 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	2 452 734	2 357 700
	Hyror lokaler	159 324	156 300
	Hyror övrigt	10 836	10 632
	Övriga primära intäkter	19 700	23 477
	<i>Summa Bruttoomsättning</i>	2 642 594	2 548 109
	Hysesbortfall	-4 800	-4 800
	<i>Summa</i>	-4 800	-4 800
	<i>Summa Nettoomsättning</i>	2 637 794	2 543 309
Not 3	Övriga rörelseintäkter	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
	<i>Övriga rörelseintäkter</i>		
	Försäkringsersättningar	21 104	0
	Övriga sekundära intäkter	4 135	0
	<i>Summa Övriga rörelseintäkter</i>	25 239	0
Not 4	Driftskostnader	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
	<i>Driftskostnader</i>		
	Fastighetsskötsel och förvaltning	-346 842	-356 739
	Snö och halk-bekämpning	-20 361	-43 683
	Reparationer	-69 971	-95 754
	Planerat underhåll	-68 568	-503 958
	Försäkringsskador	-24 104	0
	El	-68 438	-74 785
	Uppvärmning	-633 150	-557 836
	Vatten	-207 374	-181 522
	Sophämtning	-94 291	-90 134
	Fastighetsförsäkring	-87 030	-84 086
	Kabel-TV och bredband	-127 084	-127 068
	Fastighetsskatt och fastighetsavgift	-130 349	-124 570
	<i>Summa Driftskostnader</i>	-1 877 564	-2 240 135

Not 5	Övriga externa kostnader	2025-01-01	2024-01-01
		2025-12-31	2024-12-31
	<i>Övriga externa kostnader</i>		
	Hyror, arrenden och leasing	0	-118
	Förbrukningsinventarier och varuinköp	-1 150	-22 466
	Administrationskostnader	-23 257	-17 243
	Extern revision	-14 750	-13 750
	Medlemsavgifter	-21 500	-21 500
	Föreningsverksamhet	-8 983	-3 043
	Övriga förvaltningskostnader	-1 032	-3 069
	<i>Summa Övriga externa kostnader</i>	-70 672	-81 189
Not 6	Personalkostnader	2025-01-01	2024-01-01
		2025-12-31	2024-12-31
	<i>Personalkostnader</i>		
	Arvode styrelse	-80 920	-68 660
	Revisionsarvode	-2 000	-2 000
	Övriga arvoden	-69 800	-74 300
	Sociala avgifter	-28 815	-26 613
	Övriga personalkostnader	-229	0
	<i>Summa Personalkostnader</i>	-181 764	-171 573

Not 7	Byggnader och mark	2025-12-31	2024-12-31
	<i>Ackumulerade anskaffningsvärden</i>		
	Ingående anskaffningsvärde byggnader	12 185 822	11 043 732
	Ingående anskaffningsvärde mark	110 400	110 400
	Ingående anskaffningsvärde markanläggningar	1 045 844	1 045 844
	Årets investeringar	0	1 142 090
	<i>Summa Ackumulerade anskaffningsvärden</i>	13 342 066	13 342 066
	<i>Ackumulerade avskrivningar</i>		
	Ingående avskrivningar	-6 423 431	-6 162 478
	Årets avskrivningar	-278 084	-260 953
	<i>Summa Ackumulerade avskrivningar</i>	-6 701 515	-6 423 431
	<i>Utgående redovisat värde</i>	6 640 551	6 918 635
	<i>Taxeringsvärde</i>	<i>2025-12-31</i>	<i>2024-12-31</i>
	Taxeringsvärde byggnad - bostäder	35 000 000	29 000 000
	Taxeringsvärde byggnad - lokaler	545 000	550 000
	Taxeringsvärde mark - bostäder	15 400 000	16 400 000
	Taxeringsvärde mark - lokaler	617 000	497 000
	<i>Summa</i>	51 562 000	46 447 000
	<i>Ställda säkerheter</i>	<i>2025-12-31</i>	<i>2024-12-31</i>
	Fastighetsinteckning	9 220 000	9 220 000
	Varav i eget förvar	0	0
	<i>Ställda säkerheter</i>	9 220 000	9 220 000
Not 8	Maskiner och andra tekniska anläggningar	2025-12-31	2024-12-31
	<i>Ackumulerade anskaffningsvärden</i>		
	Ingående anskaffningsvärde	10 941	10 941
	<i>Summa Ackumulerade anskaffningsvärden</i>	10 941	10 941
	<i>Ackumulerade avskrivningar</i>		
	Ingående avskrivningar	-10 941	-10 941
	<i>Summa Ackumulerade avskrivningar</i>	-10 941	-10 941
	<i>Utgående redovisat värde</i>	0	0

Not 9	Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	2025-12-31	2024-12-31
-------	--	------------	------------

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	118 983	118 801
---	---------	---------

<i>Summa Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</i>	118 983	118 801
---	----------------	----------------

Not 10	Kassa och bank	2025-12-31	2024-12-31
--------	----------------	------------	------------

Kassa och bank

Swedbank	1 060 349	1 049 766
----------	-----------	-----------

<i>Summa Kassa och bank</i>	1 060 349	1 049 766
-----------------------------	------------------	------------------

Not 11	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>
Swedbank Hyp AB (publ)	2,70%	2027-09-24	1 355 500	40 000
Swedbank Hyp AB (publ)	0,97%	2026-01-23	1 190 000	40 000
Swedbank Hyp AB (publ)	2,70%	2027-09-24	911 350	20 000
Swedbank Hyp AB (publ)	2,70%	2027-09-24	1 974 014	40 000
Swedbank Hyp AB (publ)	2,70%	2027-09-24	600 000	0
			6 030 864	140 000

Långfristig del	4 740 864
-----------------	-----------

Nästa års amortering av långfristig skuld	100 000
---	---------

Lån som ska konverteras inom ett år	1 190 000
-------------------------------------	-----------

Kortfristig del	1 290 000
-----------------	-----------

Nästa års amorteringar av lång- och kortfristig skuld	140 000
---	---------

Amorteringar inom 2-5 år beräknas uppgå till	560 000
--	---------

Skulder med bindningstid på över 5 år uppgår om 5 år till	0
---	---

Genomsnittsräntan vid årets utgång	2,36%
------------------------------------	-------

Finns swap-avtal	Nej
------------------	-----

Not 12 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>
Swedbank Hyp AB (publ)	2,70%	2027-09-24	1 355 500	40 000
Swedbank Hyp AB (publ)	0,97%	2026-01-23	1 190 000	40 000
Swedbank Hyp AB (publ)	2,70%	2027-09-24	911 350	20 000
Swedbank Hyp AB (publ)	2,70%	2027-09-24	1 974 014	40 000
Swedbank Hyp AB (publ)	2,70%	2027-09-24	600 000	0
			6 030 864	140 000
Nästa års amortering av långfristig skuld			100 000	
Lån som ska konverteras inom ett år			1 190 000	
Kortfristig del			1 290 000	

Not 13 Övriga kortfristiga skulder 2025-12-31 2024-12-31

<i>Övriga skulder</i>		
Källskatt	37 047	34 171
Inre fond	116 003	126 003
Övriga kortfristiga skulder	13 554	3 111
<i>Summa Övriga skulder</i>	166 605	163 286

Not 14 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter 2025-12-31 2024-12-31

<i>Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</i>		
Förutbetalda hyror och avgifter	207 279	206 294
Upplupna räntekostnader	54 973	8 619
Övriga upplupna kostnader	122 901	107 796
<i>Summa Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</i>	385 153	322 709

Årsredovisningen har fastställts av styrelsen 2026-05-05.

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 Nordmannen i Eskilstuna, org.nr. 718000-2631

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf Nordmannen 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 Nordmannen i Eskilstuna för räkenskapsåret 2025 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

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

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

Styrelsens ansvar

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

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

Revisorns ansvar

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

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

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

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

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

Eskilstuna

Digitalt signerad av

Ola Trané
Kungsbron Borevision AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Geerth Gustavsson
Av föreningen vald revisor

Årsredovisning 2025

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

Raul Axelsson

Ordförande

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



Emma Östberg

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-05-07 kl. 21:06:52



Margaretha Lindberg

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-05-07 kl. 16:29:26



Felix Lange

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-05-25 kl. 12:02:55



Mathias Bauer

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-05-07 kl. 17:15:38



Wendela Ringkvist

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-05-19 kl. 17:45:22



Ebba Engström

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-05-18 kl. 11:33:02



Gert Gustavsson

Revisor

E-signerade med BankID: 2026-05-25 kl. 18:54:43



Ola Trané

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2026-05-30 kl. 09:49:11



Revisionsberättelse 2025

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

Gert Gustavsson

Revisor

E-signerade med BankID: 2026-05-25 kl. 18:57:28



Ola Trané

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2026-05-30 kl. 09:50:09



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.