



Årsredovisning 2025

HSB Brf Ståthållaren i Nyköping

MEDLEM I HSB



HSB – där möjligheterna bor

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Styrelsen för HSB Brf Ståthållaren i Nyköping med säte i Nyköping org.nr. 719000-1946 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 1944. Föreningens stadgar registrerades senast 2024-03-19.

Föreningen äger och förvaltar

Föreningen äger och förvaltar byggnaderna på fastigheten i Nyköping kommun:

Fastighet	Förvärvsdatum	Nybyggnadsår byggnad
Ståthållaren 3	1944-03-01	1944
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.

Antal	Benämning	Total yta m ²
36	lägenheter (upplåtna med bostadsrätt)	2 500
11	lokaler (hyresrätt)	280
10	p-platser	0
Totalt 57 objekt		2 780

Föreningens lägenheter fördelas på: 18 st 2 rok, 18 st 3 rok.

Styrelsens sammansättning

Namn	Roll
Daniel Aronsson	Ordförande
Mikael Eriksson	Ledamot
Mats Karlsson	Ledamot
Blaise Watson	Ledamot
Maria Berge	Ledamot
Siv Hällsten	Ledamot
Krister Eriksson	HSB Ledamot



Styrelsen har under året hållit 16 protokollförda styrelsemöten.

Revisorer har varit: Elias Lundgren med Boris Claesson som suppleant valda av föreningen, samt en av HSB Riksförbund utsedd revisor hos Kungsbron Borevision AB.

Valberedning har varit: Magnus Axelsson (sammankallande), Birgitta Wennberg, valda vid föreningsstämman.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2025-06-10. På stämman deltog 17 röstberättigade medlemmar. Extra stämma hölls 2025-05-15. På extra stämman deltog 16 röstberättigade medlemmar. Beslut togs att investera i bergvärme.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

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

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

Föreningen har en aktuell underhållsplan som redovisar fastighetens underhållsbehov.

Underhållsplanen används både för planering av tekniskt underhåll och för ekonomisk planering.

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

Senaste stadgeenliga fastighetsbesiktning utfördes i enlighet med föreningens underhållsplan våren 2025.

Årets utförda underhåll och investeringar

- Installation bergvärme - ca 3,7 milj.
- Slutfört arbetet av ombyggnad hiss.
- Byte av en tvättmaskin.

För att finansiera bergvärmeinstallationen har föreningen under året tagit ett nytt lån om 3,5 miljoner kronor.

Sedan föreningen startade har följande större åtgärder genomförts:

Årtal	Åtgärd
2025	Installation bergvärme
2024	Modernisering av hydraulhiss 22A
2022	Stamspolning och styr & regler utrustning undercentral
2021	Installerat nya elmätare. Köpt andelar i HSB Solcellspark.
2020	Tvättmaskin & Torktumlare
2019	Renovering av tak. Byte låshus
2017	Renovering av tvättstugor. Torktumlare. Målning källargolv. Montering fönsterbleck
2016	Målning av källsorteringshusen. Utbyte av panel på burspråken och därefter målning. Entrédörrar har försetts med tidur för nattlåsnings
2015	Nytt låssystem
2011	Fjärrvärmesväxlare
2007-2008	Renovering hiss
2003-2004	Byte lägenhetsdörrar
2001-2002	Balkongrenovering
1999	Renovering fönster, 3-glas
1993-1994	Stambyte. Renovering badrum
1989	Hissinstallation

Förvaltning

HSB Södermanland - Ekonomisk förvaltning
HSB Södermanland - Teknisk förvaltning
HSB Södermanland - Fastighetsskötsel, lokalvård
Vattenfall - Elavtal, nät
HSB Solcellspark - El
Nordiq Energy AB - Värmesystem
Vattenfall - Fjärrvärme
Nyköpings kommun - Vatten och sophantering
Sappa - TV
Länsförsäkringar- Fastighetsförsäkringar
ALT - Hiss service
Inspecta - Hissbesiktning

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

Årtal	Åtgärd
2026	Asfaltering. Viss Dränering.
2026	OVK besiktning
2026	Ev Installation Elbilsladdare.
2029	Ev hissbyte
2034	Fönsterbyte

Medlemsinformation

Under året har 4 bostadsrätter överlåtits och 0 upplåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 43 och under året har det tillkommit 3 och avgått 3 medlemmar.
Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 43.

Flerårsöversikt

	2025	2024	2023	2022	2021
Sparande, kr/kvm	149	98	156	185	127
Skuldsättning, kr/kvm	4 123	2 955	2 958	3 003	3 047
Skuldsättning bostadsrättsyta, kr/kvm	4 585	3 286	3 359	3 410	3 461
Räntekänslighet, %	5	4	4	5	5
Energikostnad, kr/kvm	294	305	242	235	234
Årsavgifter, kr/kvm	912	870	808	779	736
Årsavgifter/totala intäkter, %	93	93	87	94	91
Totala intäkter, kr/kvm	883	840	821	734	708
Nettoomsättning, tkr	2 446	2 335	2 172	2 064	1 953
Resultat efter finansiella poster, tkr	108	-6	142	109	23
Soliditet, %	6	7	7	5	4

* Förklaring 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	45 950	0	0	45 950
Underhållsfond, kr	749 965	0	153 000	902 965
S:a bundet eget kapital, kr	795 915	0	153 000	948 915
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat, kr	-132 196	-5 944	-153 000	-291 140
Årets resultat, kr	-5 944	5 944	107 974	107 974
S:a ansamlad vinst/förlust, kr	-138 140	0	-45 026	-183 166
S:a eget kapital, kr	657 775	0	107 974	765 749

* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 153 000 kr samt ianspråktagande skett med 0 kr

Resultatdisposition

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

Till föreningsstämmans förfogande står följande belopp i kronor:

Balanserat resultat enligt föregående årsstämma, kr	-138 140
Årets resultat, kr	107 974
Reservation till underhållsfond, kr	-153 000
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	0
Summa till föreningsstämmans förfogande, kr	-183 166

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Balanseras i ny räkning, kr	-183 166
------------------------------------	-----------------

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

Resultaträkning

		2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	Not 2	2 446 030	2 334 699
Övriga rörelseintäkter		7 425	0
Summa Rörelseintäkter		2 453 455	2 334 699
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 3	-1 456 357	-1 591 380
Övriga externa kostnader	Not 4	-54 363	-79 298
Personalkostnader	Not 5	-130 767	-135 739
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		-305 433	-277 458
Summa Rörelsekostnader		-1 946 920	-2 083 875
Rörelseresultat		506 535	250 825
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		7 474	12 383
Räntekostnader och liknande resultatposter		-406 035	-269 152
Summa Finansiella poster		-398 561	-256 769
Resultat efter finansiella poster		107 974	-5 944
Resultat före skatt		107 974	-5 944
Årets resultat		107 974	-5 944



Balansräkning

2025-12-312024-12-31

Tillgångar

Anläggningstillgångar

<i>Materiella anläggningstillgångar</i>		
Byggnader och mark	Not 6	11 266 1257 816 034
<i>Summa Materiella anläggningstillgångar</i>		11 266 1257 816 034
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>		
Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 7	152 156152 156
<i>Summa Finansiella anläggningstillgångar</i>		152 156152 156
Summa Anläggningstillgångar		11 418 2817 968 190

Omsättningstillgångar

<i>Kortfristiga fordringar</i>		
Kundfordringar		43
Övriga kortfristiga fordringar	Not 8	1 323 564993 149
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		134 29859 618
<i>Summa Kortfristiga fordringar</i>		1 457 8661 052 770
<i>Kortfristiga placeringar</i>		
Övriga kortfristiga placeringar	Not 9	400 000400 000
<i>Summa Kortfristiga placeringar</i>		400 000400 000
Summa Omsättningstillgångar		1 857 8661 452 770
Summa Tillgångar		13 276 1479 420 960

Balansräkning

2025-12-31 2024-12-31

Eget kapital och skulder

Eget kapital

Bundet eget kapital

Medlemsinsatser	45 950	45 950
Fond för yttre underhåll	902 965	749 965
<i>Summa Bundet eget kapital</i>	948 915	795 915

Ansamlad förlust

Balanserat resultat	-291 140	-132 196
Årets resultat	107 974	-5 944
<i>Summa Ansamlad förlust</i>	-183 167	-138 140

Summa Eget kapital

765 749 657 775

Skulder

Långfristiga skulder

Övriga långfristiga skulder till kreditinstitut	Not 10	6 742 426	5 712 999
<i>Summa Långfristiga skulder</i>		6 742 426	5 712 999

Kortfristiga skulder

Övriga kortfristiga skulder till kreditinstitut	Not 11	4 718 843	2 502 943
Leverantörsskulder		128 737	23 795
Skatteskulder		5 444	9 415
Övriga kortfristiga skulder	Not 12	174 217	185 814
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 13	740 731	328 220
<i>Summa Kortfristiga skulder</i>		5 767 972	3 050 187

Summa Skulder

12 510 398 8 763 185

Summa Eget kapital och skulder

13 276 147 9 420 960



Kassaflödesanalys

2025-01-01

2025-12-31

2024-01-01

2024-12-31

Kassaflöde från den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	506 535	250 825
<i>Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet</i>		
Avskrivningar	305 433	277 458
Övriga justeringar	-80 640	0
<i>Summa Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet</i>	224 793	277 458
Erhållen ränta	7 474	12 383
Erlagd ränta	-401 755	-261 414
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	337 047	279 252
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning (-) /minskning (+) av rörelsefordringar	-76 398	-5 255
Ökning (+) /minskning (-) av rörelseskulder	497 605	-129 411
<i>Summa Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>	421 208	-134 666
Kassaflöde från den löpande verksamheten	758 255	144 586
Kassaflöde från investeringsverksamheten		
Förvärv av materiella anläggningstillgångar	-3 497 549	-345 100
Summa Kassaflöde från investeringsverksamheten	-3 497 549	-345 100
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		
Ökning (+) /minskning (-) av skuld till kreditinstitut	3 245 327	-182 654
Summa Kassaflöde från finansieringsverksamheten	3 245 327	-182 654
Årets kassaflöde	506 033	-383 168
Likvida medel vid årets början	1 391 490	1 774 658
Likvida medel vid årets slut	1 720 188	1 391 490



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 1 738 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	2 225 604	2 119 596
	Årsavgifter bostäder förbrukningsbaserad	54 677	54 766
	Hyror lokaler	153 312	153 312
	Hyror garage och parkeringsplatser	30 000	30 000
	Hyror förbrukningsbaserad	1 248	600
	Övriga primära intäkter	5 562	9 501
	<i>Summa Bruttoomsättning</i>	2 470 403	2 367 775
	Hyresbortfall	-24 373	-22 795
	Avsatt till inre fond	0	-10 281
	<i>Summa</i>	-24 373	-33 076
	<i>Summa Nettoomsättning</i>	2 446 030	2 334 699

Not 3	Driftskostnader	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
	<i>Driftskostnader</i>		
	Fastighetsskötsel och förvaltning	-286 376	-346 759
	Snö och halk-bekämpning	-17 626	-72 542
	Reparationer	-129 918	-131 299
	Försäkringsskador	0	-11 423
	El	-165 199	-133 229
	Uppvärmning	-533 662	-584 049
	Vatten	-118 241	-129 268
	Sophämtning	-42 006	-31 062
	Fastighetsförsäkring	-48 535	-44 119
	Kabel-TV och bredband	-47 340	-44 819
	Fastighetsskatt och fastighetsavgift	-67 454	-62 810
	<i>Summa Driftskostnader</i>	-1 456 357	-1 591 380

Not 4	Övriga externa kostnader	2025-01-01	2024-01-01
		2025-12-31	2024-12-31
	<i>Övriga externa kostnader</i>		
	Förbrukningsinventarier och varuinköp	-8 838	-31 116
	Administrationskostnader	-9 660	-11 456
	Extern revision	-15 075	-14 375
	Medlemsavgifter	-13 000	-13 000
	Föreningsverksamhet	-6 890	-7 751
	Övriga förvaltningskostnader	-900	-1 600
	<i>Summa Övriga externa kostnader</i>	-54 363	-79 298
Not 5	Personalkostnader	2025-01-01	2024-01-01
		2025-12-31	2024-12-31
	<i>Personalkostnader</i>		
	Arvode styrelse	-67 112	-94 130
	Revisionsarvode	-5 800	0
	Övriga arvoden	-27 398	-9 641
	Sociala avgifter	-30 457	-31 968
	<i>Summa Personalkostnader</i>	-130 767	-135 739

Not 6	Byggnader och mark	2025-12-31	2024-12-31
	<i>Ackumulerade anskaffningsvärden</i>		
	Ingående anskaffningsvärde byggnader	14 276 400	13 931 300
	Ingående anskaffningsvärde mark	26 000	26 000
	Årets aktiveringar	3 755 524	345 100
	Årets utrangering	-80 640	0
	<i>Summa Ackumulerade anskaffningsvärden</i>	17 977 284	14 302 400
	<i>Ackumulerade avskrivningar</i>		
	Ingående avskrivningar	-6 486 366	-6 208 908
	Årets avskrivningar	-305 433	-277 458
	Återförd avskrivning utrangering	80 640	0
	<i>Summa Ackumulerade avskrivningar</i>	-6 711 159	-6 486 366
	<i>Utgående redovisat värde</i>	11 266 125	7 816 034
	<i>Taxeringsvärde</i>	<i>2025-12-31</i>	<i>2024-12-31</i>
	Taxeringsvärde byggnad - bostäder	25 000 000	16 800 000
	Taxeringsvärde byggnad - lokaler	539 000	413 000
	Taxeringsvärde mark - bostäder	7 400 000	6 800 000
	Taxeringsvärde mark - lokaler	0	0
	<i>Summa</i>	32 939 000	24 013 000
	<i>Ställda säkerheter</i>	<i>2025-12-31</i>	<i>2024-12-31</i>
	Fastighetsinteckning	11 581 000	8 996 000
	Varav i eget förvar	0	0
	<i>Ställda säkerheter</i>	11 581 000	8 996 000
Not 7	Andra långfristiga värdepappersinnehav	2025-12-31	2024-12-31
	<i>Andra långfristiga värdepappersinnehav</i>		
	Ingående värde andel i HSB	500	500
	Ingående värde andelar HSB Solcellspark	151 656	151 656
	<i>Summa Andra långfristiga värdepappersinnehav</i>	152 156	152 156

Andelar solcellspark, 712 st: 151 656 kr.

Not 8	Övriga kortfristiga fordringar	2025-12-31	2024-12-31
-------	--------------------------------	------------	------------

Övriga fordringar

Avräkningskonto HSB	1 320 188	991 490
Övriga fordringar	3 376	1 659
<i>Summa Övriga fordringar</i>	1 323 564	993 149

Not 9	Övriga kortfristiga placeringar	2025-12-31	2024-12-31
-------	---------------------------------	------------	------------

Övriga kortfristiga placeringar

Placeringar HSB	400 000	400 000
<i>Summa Övriga kortfristiga placeringar</i>	400 000	400 000

Not 10	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>
Stadshypotek	3,10%	2029-09-30	3 482 500	70 000
Stadshypotek	2,95%	2026-01-30	2 265 770	24 040
Stadshypotek	4,22%	2027-04-30	3 477 926	148 000
Stadshypotek	4,74%	2026-09-30	2 235 073	22 864
			11 461 269	264 904

Långfristig del	6 742 426
Nästa års amortering av långfristig skuld	218 000
Lån som ska konverteras inom ett år	4 500 843
Kortfristig del	4 718 843
Nästa års amorteringar av lång- och kortfristig skuld	264 904
Amorteringar inom 2-5 år beräknas uppgå till	1 059 616
Skulder med bindningstid på över 5 år uppgår om 5 år till	0
Genomsnittsräntan vid årets utgång	3,73%
Finns swap-avtal	Nej

Not 11 Övriga kortfristiga skulder till kreditinstitut 2025-12-31

<i>Låneinstitut</i>	<i>Räntesats</i>	<i>Konv.datum</i>	<i>Belopp</i>	<i>Nästa års amortering</i>
Stadshypotek	3,10%	2029-09-30	3 482 500	70 000
Stadshypotek	2,95%	2026-01-30	2 265 770	24 040
Stadshypotek	4,22%	2027-04-30	3 477 926	148 000
Stadshypotek	4,74%	2026-09-30	2 235 073	22 864
			11 461 269	264 904
Nästa års amortering av långfristig skuld			218 000	
Lån som ska konverteras inom ett år			4 500 843	
Kortfristig del			4 718 843	

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

<i>Övriga skulder</i>		
Källskatt	30 001	30 348
Inre fond	144 216	155 466
<i>Summa Övriga skulder</i>	174 217	185 814

Not 13 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter 2025-12-31 2024-12-31

<i>Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</i>		
Förutbetalda hyror och avgifter	205 202	192 985
Upplupna räntekostnader	23 371	19 091
Övriga upplupna kostnader	512 158	116 144
<i>Summa Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</i>	740 731	328 220

Årsredovisningens innehåll har fastställts av styrelsen 2026-02-20

Årsredovisningen har signerats digitalt 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 Ståthållaren i Nyköping
Org.nr 719000-1946

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Bostadsrättsförening Ståthållaren i Nyköping för år 2025.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av HSB Bostadsrättsförening Ståthållaren i Nyköpings 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 dessa standarder beskrivs närmare i avsnitten Revisorn från Kungsbron Borevision AB:s ansvar samt Den förtroendevalda 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 från Kungsbron Borevision AB:s ansvar

Vi har utfört revisionen enligt International Standard on Auditing för revisioner av finansiella rapporter för mindre komplexa företag (ISA för LCE) och god revisionssed i Sverige. Våra 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 vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer vi 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 våra uttalanden. Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på

misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.

- skaffar vi oss en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för vår revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala oss om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar vi lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar vi en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Vi 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 vi drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste vi i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Våra 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 vi 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.

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

Den förtroendevalda revisorns ansvar

Jag har att utföra en revision enligt bostadsrättslagen och tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar och därmed enligt god revisionssed i Sverige. 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 Ståthållaren i Nyköping för år 2025 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Vi tillstyrker att föreningsstämman disponerar vinsten 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 Revisorn från Kungsbron Borevision AB:s ansvar.

Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Revisorn från Kungsbron Borevision AB 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 fortlopande 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.

Revisorn från Kungsbron Borevision AB:s 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 från Kungsbron Borevision AB 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 från Kungsbron Borevision AB:s professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att vi fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelser skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Vi går igenom och

prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för vårt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Stockholm den dag som framgår av vår elektroniska underskrift

Lena Zozulyak

Kungsbron Borevision AB

Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Elias Lundgren

Förtroendevald revisor

Årsredovisning 2025

Årsredovisning för 2025 avseende HSB Brf Ståthållaren i Nyköping signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive. **Dokument-id: 09222115557571951579**

Daniel Aronsson

Ordförande

E-signerade med BankID: 2026-03-11 kl. 11:34:24



Mikael Eriksson

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-03-06 kl. 17:24:08



Mats Karlsson

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-03-08 kl. 16:43:31



Blaise Watson

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-03-08 kl. 12:36:13



Maria Berge

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-03-10 kl. 19:58:40



Krister Eriksson

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-03-07 kl. 08:29:19



Siv Hällsten

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-03-09 kl. 18:32:45



Elias Lundgren

Revisor

E-signerade med BankID: 2026-03-17 kl. 15:15:02



Lena Zozulyak

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2026-03-17 kl. 20:33:06



Revisionsberättelse 2025

Revisionsberättelsen för 2025 avseende HSB Brf Ståthållaren i Nyköping signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive. **Dokument-id: 09222115557572311929**

Elias Lundgren

Revisor

E-signerade med BankID: 2026-03-17 kl. 17:25:45



Lena Zozulyak

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2026-03-17 kl. 20:31:47



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.