



Årsredovisning 2025

HSB Brf Ingenjören i Katrineholm

MEDLEM I HSB



HSB – där möjligheterna bor

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Styrelsen för HSB Brf Ingenjören i Katrineholm med säte i Katrineholm org.nr. 718500-1208 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 1960. Föreningens stadgar registrerades senast 2024-03-13.

Föreningen äger och förvaltar

Föreningen äger och förvaltar byggnaderna på fastigheten i Katrineholm kommun:

Fastighet	Förvärvsdatum	Nybyggnadsår byggnad
Ingenjören 25	1960-08-16	1966
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
24	lägenheter (upplåtna med bostadsrätt)	1 488
1	lokaler (hyresrätt)	42
7	garageplatser	136
13	p-platser	0
Totalt 45 objekt		1 666

Föreningens lägenheter fördelas på:

- 4 st1 rok
- 12 st2 rok
- 8 st3 rok

Styrelsens sammansättning

Namn	Roll	Fr.o.m.
Per-Erik Filipsson	Ordförande	2025-05-19
Andreas Cervin	Ledamot	2024-05-20
Andreas Braxsiö	HSB-Ledamot	2025-05-19
Pelle Engström	Ledamot	2025-05-19

I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är: Per-Erik Filipsson och Andreas Cervin.

Styrelsen har under året hållit 7 protokollförda styrelsemöten.

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

Valberedning har varit: Annica Pettersson (sammankallande) och Oskar Malmsten, valda vid föreningsstämman.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2025-05-19. På stämman deltog 11 röstberättigade medlemmar.
Extra stämma hölls 2025-12-08 avseende takbyte. På stämman deltog 13 röstberättigade medlemmar.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Årsavgiften har under året varit oförändrad.

En förändring av årsavgiften med +3% 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 2025-04-28.

Underhåll

Föreningens har en aktuell underhållsplan som upprättades 2020 i HSB:s digitala version. Planen ligger till grund för föreningsstämmans beslut om fondering eller ianspråktagande av fondmedel. Föreningen utfört vissa åtgärder i förväg, såsom byte till säkerhetsdörrar, målning av trapphus, byte termosteter och automatisk belysning.

Under räkenskapsåret har enklare förbättringsåtgärder utförts såsom röjning av sly, buskar och mindre träd. Taket har setts över och kompletterande tätningar har genomförts, dessutom har grunden på B-huset målats. För övrigt har normalt underhåll och fastighetsskötsel gjorts.

Övrig föreningsinformation

Föreningen har gemensam el, vilket medför att elkostnaden för lägenhetsel debiteras utöver månadsavgiften. I och med anslutningen till HSB:s solcesspark så har föreningen en fast kostnad per kWh om 40 öre, höjning skett under året till 60 öre, vilket gynnat medlemmarna. Föreningen har även gruppanslutning av fiber, vilket ingår i månadsavgiften.

Sedan föreningen startade har följande större åtgärder genomförts:

Årtal	Åtgärd
1988	Takbyte
2002	Fönsterbyte
2005	Golvplattor i källare och tvättstuga
2007	Gemensam el
2009	Relining källare
2014	Stamreovering
2019	Byte balkonger
2020	Ny belysning utomhus samt reovering gillestuga och kontor
2021	Investering i HSB:s solcellspark
2021	Byte säkerhetsdörrar samt byggnation av ny altan
2021	Avtal gruppanslutning fiber
2022	Reparation puts fasad, målning trapphus samt byte termostater
2022	Nya laddstolpar till elbilar
2022	Automatbelysning trapphus och källare
2023	Målning grund hus A, dränering norrsida hus A, byte huvar skorstenar

Förvaltning

Föreningen har avtal med nedanstående företag

Leverantör	Avtalstyp
HSB Södermanland AB	Ekonomisk förvaltning
Helmo Fastighetskonsult	Vinterunderhåll
Tekniska Verken	Elnät, fjärrvärme
Solfolket AB	El
Sörmland Vatten	VA, renhållning
Länsförsäkringar	Fastighetsförsäkringar

Vicevärdar har under perioden varit Per-Erik Filipsson och Pelle Engström.

Enligt föreningens underhållsplan så är tre av de större åtgärderna under de kommande fem åren att taket ska bytas, ny asfalt ska läggas samt att byte av rör ska ses över i värmekulvert. Planen är att byta tak under 2026, men övriga punkter kan komma att revideras. För övrigt ska inga större investeringar eller åtgärder behöva utföras. För ytterligare information, se föreningens underhållsplan på Mitt HSB.

Medlemsinformation

Under året har 1 bostadsrätter överlåtits och 0 upplåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 28 och under året har det tillkommit 1 och avgått 1 medlemmar.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 28.

Flerårsöversikt

	2025	2024	2023	2022	2021
Sparande, kr/kvm	170	132	131	146	160
Skuldsättning, kr/kvm	3 393	3 428	3 759	3 805	3 360
Skuldsättning bostadsrättsyta, kr/kvm	3 797	3 836	3 865	3 912	3 455
Räntekänslighet, %	5	5	5	6	5
Energikostnad, kr/kvm	242	227	220	204	206
Årsavgifter, kr/kvm	800	788	763	695	697
Årsavgifter/totala intäkter, %	92	93	93	94	93
Totala intäkter, kr/kvm	774	759	798	721	728
Nettoomsättning, tkr	1 284	1 264	1 216	1 103	1 106
Resultat efter finansiella poster, tkr	70	53	-172	-114	28
Soliditet, %	20	19	18	20	23

Enligt regelverket BFNAR 2023:1 ska garageytan inkluderas i totala ytan vid beräkning av nyckeltalen. Detta har tillämpats från och med år 2024, vilket medför bristande jämförbarhet mot tidigare år.

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	148 820	0	0	148 820
Underhållsfond, kr	53 000	0	25 831	78 831
S:a bundet eget kapital, kr	201 820	0	25 831	227 651
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat, kr	1 142 322	53 492	-25 831	1 169 983
Årets resultat, kr	53 492	-53 492	70 268	70 268
S:a ansamlad vinst/förlust, kr	1 195 814	0	44 437	1 240 251
S:a eget kapital, kr	1 397 634	0	70 268	1 467 902

* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 53 000 kr samt ianspråktagande skett med 27 169 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	1 195 814
Årets resultat, kr	70 268
Reservation till underhållsfond, kr	-53 000
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	27 169
Summa till föreningsstämmans förfogande, kr	1 240 251

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Styrelsens förslag gällande extra reservation till underhållsfond, kr	-0
Balanseras i ny räkning, kr	1 240 251

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	1 283 774	1 263 949
Övriga rörelseintäkter		5 743	0
Summa Rörelseintäkter		1 289 517	1 263 949
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 3	-686 874	-635 173
Övriga externa kostnader	Not 4	-25 910	-52 352
Personalkostnader	Not 5	-123 053	-131 625
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		-186 335	-166 243
Summa Rörelsekostnader		-1 022 172	-985 393
Rörelseresultat		267 344	278 556
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		12 803	11 554
Räntekostnader och liknande resultatposter		-209 879	-236 618
Summa Finansiella poster		-197 076	-225 064
Resultat efter finansiella poster		70 268	53 492
Resultat före skatt		70 268	53 492
Årets resultat		70 268	53 492

Balansräkning

2025-12-312024-12-31

Tillgångar

Anläggningstillgångar

<i>Materiella anläggningstillgångar</i>		
Byggnader och mark	Not 6	6 148 1686 334 503
<i>Summa Materiella anläggningstillgångar</i>		6 148 1686 334 503
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>		
Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 7	83 99683 996
<i>Summa Finansiella anläggningstillgångar</i>		83 99683 996
Summa Anläggningstillgångar		6 232 1646 418 499

Omsättningstillgångar

<i>Kortfristiga fordringar</i>		
Övriga kortfristiga fordringar	Not 8	485 359616 131
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		47 11357 496
<i>Summa Kortfristiga fordringar</i>		532 472673 627
<i>Kortfristiga placeringar</i>		
Övriga kortfristiga placeringar		700 000400 000
<i>Summa Kortfristiga placeringar</i>		700 000400 000
<i>Kassa och bank</i>		
Kassa och bank		1 4241 424
<i>Summa Kassa och bank</i>		1 4241 424
Summa Omsättningstillgångar		1 233 8961 075 051
Summa Tillgångar		7 466 0607 493 551



Balansräkning

2025-12-312024-12-31

Eget kapital och skulder

Eget kapital

<i>Bundet eget kapital</i>		
Medlemsinsatser	148 820	148 820
Fond för yttre underhåll	78 831	53 000
Summa Bundet eget kapital	227 651	201 820
<i>Fritt eget kapital</i>		
Balanserat resultat	1 169 983	1 142 322
Årets resultat	70 268	53 492
Summa Fritt eget kapital	1 240 252	1 195 815
Summa Eget kapital	1 467 903	1 397 635

Skulder

<i>Långfristiga skulder</i>		
Övriga långfristiga skulder till kreditinstitut	Not 9	2 000 0004 000 000
Summa Långfristiga skulder		2 000 0004 000 000
<i>Kortfristiga skulder</i>		
Övriga kortfristiga skulder till kreditinstitut	Not 10	3 649 9501 707 750
Leverantörsskulder		103 830111 677
Skatteskulder		4 5698 182
Övriga kortfristiga skulder	Not 11	77 33878 494
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 12	162 471189 813
Summa Kortfristiga skulder		3 998 1582 095 916
Summa Skulder		5 998 1586 095 916
Summa Eget kapital och skulder		7 466 0607 493 551



Kassaflödesanalys

2025-01-012025-12-31

2024-01-012024-12-31

Kassaflöde från den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	267 344	278 556
<i>Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet</i>		
Avskrivningar	186 335	166 243
<i>Summa Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet</i>	186 335	166 243
Erhållen ränta	12 803	11 554
Erlagd ränta	-209 879	-236 618
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	256 603	219 735
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning (-) /minskning (+) av rörelsefordringar	10 296	-7 882
Ökning (+) /minskning (-) av rörelseskulder	-39 959	58 165
<i>Summa Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>	-29 662	50 283
Kassaflöde från den löpande verksamheten	226 941	270 018
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		
Ökning (+) /minskning (-) av skuld till kreditinstitut	-57 800	-43 350
Summa Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-57 800	-43 350
Årets kassaflöde	169 141	226 668
Likvida medel vid årets början	1 000 570	773 902
Likvida medel vid årets slut	1 169 711	1 000 570



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	528 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	1 139 424	1 139 424
	Årsavgifter bostäder förbrukningsbaserad	51 076	33 052
	Hyror lokaler	24 960	24 960
	Hyror garage och parkeringsplatser	60 757	63 662
	Övriga primära intäkter	8 846	6 045
	<i>Summa Bruttoomsättning</i>	1 285 063	1 267 143
	Hysesbortfall	-1 289	-3 194
	<i>Summa</i>	-1 289	-3 194
	<i>Summa Nettoomsättning</i>	1 283 774	1 263 949

I årsavgiften ingår värme, vatten samt bredband

Not 3	Driftskostnader	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
	<i>Driftskostnader</i>		
	Fastighetsskötsel och förvaltning	-75 043	-77 882
	Snö och halk-bekämpning	-15 398	-22 188
	Reparationer	-13 266	-11 313
	Planerat underhåll	-27 169	0
	El	-66 554	-54 862
	Uppvärmning	-227 270	-222 044
	Vatten	-109 903	-101 589
	Sophämtning	-27 165	-26 518
	Fastighetsförsäkring	-34 982	-33 971
	Kabel-TV och bredband	-45 000	-44 580
	Fastighetsskatt och fastighetsavgift	-45 126	-40 226
	<i>Summa Driftskostnader</i>	-686 874	-635 173

Not 4	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	-150
	Förbrukningsinventarier och varuinköp	0	-17 176
	Administrationskostnader	-2 948	-5 443
	Extern revision	-10 225	-15 500
	Medlemsavgifter	-10 000	-10 000
	Föreningsverksamhet	-2 637	-2 737
	Övriga förvaltningskostnader	-100	-1 346
	<i>Summa Övriga externa kostnader</i>	-25 910	-52 352
Not 5	Personalkostnader	2025-01-01	2024-01-01
		2025-12-31	2024-12-31
	<i>Personalkostnader</i>		
	Arvode styrelse	-25 800	-21 800
	Revisionsarvode	-1 000	-1 000
	Övriga arvoden	-75 000	-86 200
	Sociala avgifter	-21 253	-22 625
	<i>Summa Personalkostnader</i>	-123 053	-131 625

Not 6	Byggnader och mark	2025-12-31	2024-12-31
	<i>Ackumulerade anskaffningsvärden</i>		
	Ingående anskaffningsvärde byggnader	9 602 439	9 602 439
	Ingående anskaffningsvärde mark	42 200	42 200
	Ingående anskaffningsvärde markanläggningar	247 794	247 794
	<i>Summa Ackumulerade anskaffningsvärden</i>	9 892 433	9 892 433
	<i>Ackumulerade avskrivningar</i>		
	Ingående avskrivningar	-3 557 930	-3 391 687
	Årets avskrivningar	-186 335	-166 243
	<i>Summa Ackumulerade avskrivningar</i>	-3 744 265	-3 557 930
	<i>Utgående redovisat värde</i>	6 148 168	6 334 503
	<i>Taxeringsvärde</i>	<i>2025-12-31</i>	<i>2024-12-31</i>
	Taxeringsvärde byggnad - bostäder	13 600 000	9 200 000
	Taxeringsvärde byggnad - lokaler	229 000	148 000
	Taxeringsvärde mark - bostäder	3 558 000	3 202 000
	Taxeringsvärde mark - lokaler	146 000	154 000
	<i>Summa</i>	17 533 000	12 704 000
	<i>Ställda säkerheter</i>	<i>2025-12-31</i>	<i>2024-12-31</i>
	Fastighetsinteckning	6 082 000	6 082 000
	Varav i eget förvar	0	0
	<i>Ställda säkerheter</i>	6 082 000	6 082 000
Not 7	Andra långfristiga värdepappersinnehav	2025-12-31	2024-12-31
	<i>Andra långfristiga värdepappersinnehav</i>		
	Ingående värde andel i HSB	500	500
	Andelar i HSB Solcellspark, 392 st	83 496	83 496
	<i>Summa Andra långfristiga värdepappersinnehav</i>	83 996	83 996
Not 8	Övriga kortfristiga fordringar	2025-12-31	2024-12-31
	<i>Övriga fordringar</i>		
	Avräkningskonto HSB	468 287	599 146
	Övriga fordringar	17 072	16 985
	<i>Summa Övriga fordringar</i>	485 359	616 131

Not 9 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>
Länsförsäkringar Hypotek	2,54%	2025-12-31	1 649 950	57 800
Länsförsäkringar Hypotek	3,92%	2028-06-30	2 000 000	0
Länsförsäkringar Hypotek	4,29%	2026-06-30	2 000 000	0
			5 649 950	57 800
Långfristig del			2 000 000	
Nästa års amortering av långfristig skuld			0	
Lån som ska konverteras inom ett år			3 649 950	
Kortfristig del			3 649 950	
Nästa års amorteringar av lång- och kortfristig skuld			57 800	
Amorteringar inom 2-5 år beräknas uppgå till			231 200	
Skulder med bindningstid på över 5 år uppgår om 5 år till			0	
Genomsnittsräntan vid årets utgång			3,65%	
Finns swap-avtal			Nej	

Not 10 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>
Länsförsäkringar Hypotek	2,54%	2025-12-31	1 649 950	57 800
Länsförsäkringar Hypotek	3,92%	2028-06-30	2 000 000	0
Länsförsäkringar Hypotek	4,29%	2026-06-30	2 000 000	0
			5 649 950	57 800
Nästa års amortering av långfristig skuld			0	
Lån som ska konverteras inom ett år			3 649 950	
Kortfristig del			3 649 950	

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

<i>Övriga skulder</i>		
Momsskuld	1 571	0
Källskatt	51 792	54 520
Inre fond	23 974	23 974
<i>Summa Övriga skulder</i>	77 338	78 494

Not 12	Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	2025-12-31	2024-12-31
	<i>Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</i>		
	Förutbetalda hyror och avgifter	106 170	107 728
	Övriga upplupna kostnader	56 301	82 085
	<i>Summa Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</i>	162 471	189 813

Årsredovisningen har fastställts av styrelsen 2026-03-19.

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 Ingenjören i Katrineholm, org.nr. 718500-1208

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf Ingenjören i Katrineholm 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 Ingenjören i Katrineholm 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.

Katrineholm

Digitalt signerad av

Ola Trané
Kungsbron Borevision AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Solveig Hedbris
Av föreningen vald revisor

Årsredovisning 2025

Årsredovisning för 2025 avseende HSB Brf Ingenjören i Katrineholm signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive. **Dokument-id: 09222115557574072120**

Per Erik Filipsson

Ordförande

E-signerade med BankID: 2026-03-31 kl. 15:14:32



Andreas Cervin

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-04-06 kl. 11:59:56



Andreas Braxsiö

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-04-01 kl. 16:57:22



Pelle Engström

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-03-30 kl. 20:04:36



Solveig Hedbris

Revisor

E-signerade med BankID: 2026-04-06 kl. 13:07:26



Ola Trané

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2026-04-08 kl. 05:44:50



Revisionsberättelse 2025

Revisionsberättelsen för 2025 avseende HSB Brf Ingenjören i Katrineholm signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive. **Dokument-id: 09222115557574609368**

Solveig Hedbris

Revisor

E-signerade med BankID: 2026-04-06 kl. 13:02:26



Ola Trané

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2026-04-08 kl. 05:45:55



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.