

# Årsredovisning 2025

HSB Brf Förvaltaren

i Eskilstuna



HSB – där möjligheterna bor



Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Styrelsen för HSB Brf Förvaltaren i Eskilstuna med säte i Eskilstuna org.nr. 718000-2565 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 1957. Föreningens stadgar registrerades senast 2024-01-30.

Föreningen äger och förvaltar

Föreningen äger och förvaltar byggnaderna på fastigheten i Eskilstuna kommun:

| Fastighet       | Förvärvsdatum | Nybyggnadsår byggnad |
|-----------------|---------------|----------------------|
| Förvaltaren 1   | 1957-12-03    | 1942, 1957 och 1958  |
| Totalt 1 objekt |               |                      |

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Folksam. 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 <sup>2</sup> |
|-------------------|---------------------------------------|--------------------------|
| 106               | lägenheter (upplåtna med bostadsrätt) | 8 165                    |
| 28                | lokaler (hyresrätt)                   | 792                      |
| 41                | garageplatser                         | 622                      |
| 51                | p-platser                             | 0                        |
| Totalt 226 objekt |                                       | 9 579                    |

Föreningens lägenheter fördelas på:  
27 st 2 rok,  
52 st 3 rok,  
27 st 4 rok.

Styrelsens sammansättning

| Namn              | Roll       | Fr.o.m.    |
|-------------------|------------|------------|
| Gunilla Skogsmo   | Ordförande | 2025-06-02 |
| Roland Gustafsson | Ledamot    | 2024-04-23 |
| Inga Krekola      | Ledamot    | 2025-06-02 |
| Björn Bertilsson  | Ledamot    | 2024-04-23 |
| Annelie Berghäll  | Ledamot    | 2024-01-15 |
| Rikhardur Jonsson | Ledamot    | 2025-06-02 |
| Filip Hronek      | Ledamot    | 2025-06-02 |
| Emma Martinsson   | Ledamot    | 2024-04-23 |
| Åke Nilsson       | Suppleant  | 2025-06-02 |
| Elin Andersson    | Suppleant  | 2025-06-02 |

I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är: ledamöter Björn Bertilsson och Roland Gustafsson samt suppleater Åke Nilsson och Elin Andersson.

Styrelsen har under året hållit 12 protokollförda styrelsemöten.

Firman tecknas två i förening av Björn Bertilsson och Filip Hronek.

Revisorer har varit: Eva-Karin Karlsson med Sonny Lundgren som suppleant valda av föreningen, samt en av HSB Riksförbund utsedd revisor hos Kungsbron Borevision AB.

Valberedning har varit: Lena Gustafsson (sammankallande) och Maija Kyyrönen, valda vid föreningsstämman.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2025-06-02. På stämman deltog 48 st röstberättigade medlemmar.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Årsavgiften förändrades fr.o.m. 2025-01-01 med +7%.

En förändring av årsavgiften med +7% 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 2025-10-09.

Underhåll och investeringar

Brf Förvaltaren har bytt samtliga stammar för vatten- och avlopp. Alla badrum och toaletter har totalrenoverats. Hela värmesystemet har bytts ut. Elen är omtrådad och utökad till 3-fas. Alla lampputtag är utbytta till ny standard. Fastigheten har fått ny elservis med nya ledningar till varje hus. Alla lägenheter är förberedda för IMD, individuell mätning och debitering av varmvatten och el. Alla hisshallar är ommålade. Alla entrédörrar har utrustats med klämskydd med sensorer.

Föreningen har en aktuell 50-årig underhållsplan, som är uppdaterad under 2025 och ligger till grund för styrelsens beslut om fondering eller ianspråktagande av fondmedel.

Sedan föreningen startade har följande större åtgärder genomförts:

| Årtal       | Åtgärd                                                |
|-------------|-------------------------------------------------------|
| 1983 - 1984 | Fasadbeklädnad                                        |
| 1991        | Fönsterbyte                                           |
| 1999        | Rörinfordring                                         |
| 2001        | Bredbandsinstallation                                 |
| 2004        | Nya tvättstugor                                       |
| 2006        | Två källsorteringshus                                 |
| 2009        | Låssystem                                             |
| 2010        | Ventilation                                           |
| 2011        | Säkerhetsdörrar                                       |
| 2012        | Balkongbyte                                           |
| 2013        | Tvättutrustning                                       |
| 2016        | Nybeläggning av tak                                   |
| 2016        | LED-installation                                      |
| 2016        | Nytt yttertak hus 23                                  |
| 2016        | Utbyte av samtliga hissar                             |
| 2017        | Utbyte av vissa avloppledningar på Tegelbruksgatan 19 |
| 2018        | Iordningställt skyddsrum enl. krav                    |
| 2019        | Stamspolning                                          |
| 2019        | Fastighetsbesiktning Anticimex                        |
| 2019        | Ny ytterbelysning                                     |
| 2021        | Installation av laddstolpar                           |
| 2022        | Utbyte och isolering av yttertak hus 19               |
| 2023        | Utbyte och isolering av yttertak på hus 21            |
| 2024        | Bygge av ramp vid entrén i hus 23                     |
| 2024        | Renovering av köket i Träffen                         |
| 2024        | Förstudie och start av projekt Stamrenovering.        |
| 2025        | Byte av Va, värme- och el                             |

### Förvaltning

Föreningen har avtal med nedanstående företag:

#### Leverantör

HSB Södermanland  
  
HSB Södermanland  
Tele2, Telenor Sverige AB  
Eskilstuna Energi och Miljö AB  
Folksam

#### Avtalstyp

Helkundsavtal (ekonomisk förvaltning,  
fastighetsskötsel, lokalvård och teknisk förvaltning)  
Aktiv underhållsplan  
Bredband, telefoni, TV  
El, fjärrvärme, renhållning, vatten och avlopp  
Fastighetsförsäkring

|                               |                                                                     |
|-------------------------------|---------------------------------------------------------------------|
| Anticimex AB                  | Hussvampsförsäkring, inspektion skadedjur och brandskyddsinspektion |
| Kone AB                       | Hissar och garageport                                               |
| Kiwa Inspecta Sweden AB       | Hiss- och centralgaragebesiktning                                   |
| Certego AB                    | Låsadministration                                                   |
| Globus TT AB                  | Besiktning rullstolshiss Orion, hus 23                              |
| Schneider Electric Sverige AB | Serviceunderhåll av undercentralen                                  |
| Eskilstuna kommun             | Gångbanererenhållning                                               |

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

Efter att stamrenoveringen är genomförd behöver marken runt våra hus återställas. Vi kommer också planera för följande underhåll: byte av låssystem, byte av fönster samt byte av värmesystem.

**Kultur och fritid**

Föreningen har haft Grötlunch samt haft underhållning av Scenkonst Sörmland tre gånger under året.

**Medlemsinformation**

Under året har 5 bostadsrätter överlåtits och 0 upplåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 141 och under året har det tillkommit 6 och avgått 6 medlemmar.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 141.

**Flerårsöversikt**

|                                        | 2025  | 2024  | 2023  | 2022  | 2021  |
|----------------------------------------|-------|-------|-------|-------|-------|
| Sparande, kr/kvm                       | 67    | 227   | 204   | 236   | 181   |
| Skuldsättning, kr/kvm                  | 8 045 | 1 588 | 1 617 | 1 641 | 1 662 |
| Skuldsättning bostadsrättsyta, kr/kvm  | 9 439 | 1 742 | 1 774 | 1 800 | 1 823 |
| Räntekänslighet, %                     | 12    | 2     | 3     | 3     | 3     |
| Energikostnad, kr/kvm                  | 237   | 160   | 168   | 155   | 154   |
| Årsavgifter, kr/kvm                    | 792   | 742   | 708   | 682   | 617   |
| Årsavgifter/totala intäkter, %         | 83    | 87    | 89    | 90    | 90    |
| Totala intäkter, kr/kvm                | 818   | 779   | 725   | 682   | 627   |
| Nettoomsättning, tkr                   | 7 167 | 6 764 | 6 478 | 6 105 | 5 573 |
| Resultat efter finansiella poster, tkr | 9     | 253   | 981   | 1 139 | 766   |
| Soliditet, %                           | 12    | 43    | 41    | 39    | 37    |

\* För definition och förklaring av nyckeltal se not 1.

## Förändringar i eget kapital

|                                       | Belopp vid<br>årets ingång | Disposition av<br>föregående års<br>resultat enligt<br>stämmans beslut | Förändring<br>under året* | Belopp vid<br>årets utgång |
|---------------------------------------|----------------------------|------------------------------------------------------------------------|---------------------------|----------------------------|
| <b>Bundet eget kapital</b>            |                            |                                                                        |                           |                            |
| Inbetalade insatser, kr               | 668 700                    | 0                                                                      | 0                         | 668 700                    |
| Underhållsfond, kr                    | 2 259 315                  | 0                                                                      | 566 000                   | 2 825 315                  |
| <b>S:a bundet eget kapital, kr</b>    | <b>2 928 015</b>           | <b>0</b>                                                               | <b>566 000</b>            | <b>3 494 015</b>           |
| <b>Fritt eget kapital</b>             |                            |                                                                        |                           |                            |
| Balanserat resultat, kr               | 8 536 620                  | 253 474                                                                | -566 000                  | 8 224 094                  |
| Årets resultat, kr                    | 253 474                    | -253 474                                                               | 8 917                     | 8 917                      |
| <b>S:a ansamlad vinst/förlust, kr</b> | <b>8 790 094</b>           | <b>0</b>                                                               | <b>-557 083</b>           | <b>8 233 011</b>           |
| <b>S:a eget kapital, kr</b>           | <b>11 718 109</b>          | <b>0</b>                                                               | <b>8 917</b>              | <b>11 727 026</b>          |

\* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 566 000 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 | 8 790 093        |
| Årets resultat, kr                                  | 8 917            |
| Reservation till underhållsfond, kr                 | -566 000         |
| Ianspråktagande av underhållsfond, kr               | 0                |
| <b>Summa till föreningsstämmans förfogande, kr</b>  | <b>8 233 010</b> |

### Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

|                                    |                  |
|------------------------------------|------------------|
| <b>Balanseras i ny räkning, kr</b> | <b>8 233 010</b> |
|------------------------------------|------------------|

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

# Resultaträkning

|                                                                             |       | 2025-01-01<br>2025-12-31 | 2024-01-01<br>2024-12-31 |
|-----------------------------------------------------------------------------|-------|--------------------------|--------------------------|
| <b>Rörelseintäkter</b>                                                      |       |                          |                          |
| Nettoomsättning                                                             | Not 2 | 7 167 454                | 6 763 851                |
| Övriga rörelseintäkter                                                      | Not 3 | 665 376                  | 218 033                  |
| <b>Summa Rörelseintäkter</b>                                                |       | <b>7 832 830</b>         | <b>6 981 884</b>         |
| <b>Rörelsekostnader</b>                                                     |       |                          |                          |
| Driftskostnader                                                             | Not 4 | -5 287 244               | -5 033 032               |
| Övriga externa kostnader                                                    | Not 5 | -181 814                 | -310 328                 |
| Personalkostnader                                                           | Not 6 | -273 094                 | -253 966                 |
| Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar |       | -630 651                 | -651 233                 |
| <b>Summa Rörelsekostnader</b>                                               |       | <b>-6 372 803</b>        | <b>-6 248 558</b>        |
| <b>Rörelseresultat</b>                                                      |       | <b>1 460 027</b>         | <b>733 326</b>           |
| <b>Finansiella poster</b>                                                   |       |                          |                          |
| Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter                            |       | 54 969                   | 94 471                   |
| Räntekostnader och liknande resultatposter                                  |       | -1 506 079               | -574 322                 |
| <b>Summa Finansiella poster</b>                                             |       | <b>-1 451 110</b>        | <b>-479 851</b>          |
| <b>Resultat efter finansiella poster</b>                                    |       | <b>8 917</b>             | <b>253 475</b>           |
| <b>Resultat före skatt</b>                                                  |       | <b>8 917</b>             | <b>253 475</b>           |
| <b>Årets resultat</b>                                                       |       | <b>8 917</b>             | <b>253 475</b>           |



Balansräkning

2025-12-312024-12-31

Tillgångar

Anläggningstillgångar

|                                                          |       |                   |                   |
|----------------------------------------------------------|-------|-------------------|-------------------|
| <i>Materiella anläggningstillgångar</i>                  |       |                   |                   |
| Byggnader och mark                                       | Not 7 | 18 784 287        | 19 414 938        |
| Pågående nyanläggningar materiella anläggningstillgångar | Not 8 | 65 042 616        | 2 284 894         |
| <i>Summa Materiella anläggningstillgångar</i>            |       | <b>83 826 903</b> | <b>21 699 832</b> |
| <i>Finansiella anläggningstillgångar</i>                 |       |                   |                   |
| Andra långfristiga värdepappersinnehav                   |       | 500               | 500               |
| <i>Summa Finansiella anläggningstillgångar</i>           |       | <b>500</b>        | <b>500</b>        |
| <b>Summa Anläggningstillgångar</b>                       |       | <b>83 827 403</b> | <b>21 700 332</b> |

Omsättningstillgångar

|                                              |        |                   |                   |
|----------------------------------------------|--------|-------------------|-------------------|
| <i>Kortfristiga fordringar</i>               |        |                   |                   |
| Kundfordringar                               |        | 0                 | 10 996            |
| Övriga kortfristiga fordringar               | Not 9  | 8 156 448         | 2 351 288         |
| Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter | Not 10 | 297 919           | 312 346           |
| <i>Summa Kortfristiga fordringar</i>         |        | <b>8 454 367</b>  | <b>2 674 630</b>  |
| <i>Kortfristiga placeringar</i>              |        |                   |                   |
| Övriga kortfristiga placeringar              | Not 11 | 3 000 000         | 3 000 000         |
| <i>Summa Kortfristiga placeringar</i>        |        | <b>3 000 000</b>  | <b>3 000 000</b>  |
| <i>Kassa och bank</i>                        |        |                   |                   |
| Kassa och bank                               | Not 12 | 6 088             | 203               |
| <i>Summa Kassa och bank</i>                  |        | <b>6 088</b>      | <b>203</b>        |
| <b>Summa Omsättningstillgångar</b>           |        | <b>11 460 456</b> | <b>5 674 833</b>  |
| <b>Summa Tillgångar</b>                      |        | <b>95 287 858</b> | <b>27 375 165</b> |



Balansräkning

2025-12-312024-12-31

Eget kapital och skulder

Eget kapital

|                                  |                   |                   |
|----------------------------------|-------------------|-------------------|
| <i>Bundet eget kapital</i>       |                   |                   |
| Medlemsinsatser                  | 668 700           | 668 700           |
| Fond för yttre underhåll         | 2 825 315         | 2 259 315         |
| <i>Summa Bundet eget kapital</i> | <b>3 494 015</b>  | <b>2 928 015</b>  |
| <i>Fritt eget kapital</i>        |                   |                   |
| Balanserat resultat              | 8 224 094         | 8 536 620         |
| Årets resultat                   | 8 917             | 253 475           |
| <i>Summa Fritt eget kapital</i>  | <b>8 233 011</b>  | <b>8 790 094</b>  |
| <b>Summa Eget kapital</b>        | <b>11 727 026</b> | <b>11 718 109</b> |

Skulder

|                                                 |                   |                   |
|-------------------------------------------------|-------------------|-------------------|
| <i>Långfristiga skulder</i>                     |                   |                   |
| Övriga långfristiga skulder till kreditinstitut | Not 1353 336 241  | 1 622 491         |
| <i>Summa Långfristiga skulder</i>               | <b>53 336 241</b> | <b>1 622 491</b>  |
| <i>Kortfristiga skulder</i>                     |                   |                   |
| Övriga kortfristiga skulder till kreditinstitut | Not 1423 731 385  | 12 629 905        |
| Leverantörsskulder                              | 5 087 623         | 86 228            |
| Skatteskulder                                   | 20 852            | 19 617            |
| Övriga kortfristiga skulder                     | Not 15262 767     | 312 925           |
| Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter    | Not 161 121 965   | 985 890           |
| <i>Summa Kortfristiga skulder</i>               | <b>30 224 592</b> | <b>14 034 565</b> |
| <b>Summa Skulder</b>                            | <b>83 560 833</b> | <b>15 657 056</b> |
| <b>Summa Eget kapital och skulder</b>           | <b>95 287 858</b> | <b>27 375 165</b> |



# Kassaflödesanalys

|                                                                                               | 2025-01-01<br>2025-12-31     | 2024-01-01<br>2024-12-31   |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------|----------------------------|
| <strong>Kassaflöde från den löpande verksamheten</strong>                                     |                              |                            |
| Rörelseresultat                                                                               | 1 460 027                    | 733 326                    |
| <i>Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet</i>                                    |                              |                            |
| Avskrivningar                                                                                 | 630 651                      | 651 233                    |
| <i>Summa Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet</i>                              | <strong>630 651</strong>     | <strong>651 233</strong>   |
| Erhållen ränta                                                                                | 54 969                       | 94 471                     |
| Erlagd ränta                                                                                  | -1 371 846                   | -577 047                   |
| <strong>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital</strong> | <strong>773 801</strong>     | <strong>901 982</strong>   |
| <i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>                                          |                              |                            |
| Ökning (-) /minskning (+) av rörelsefordringar                                                | 18 781                       | -43 098                    |
| Ökning (+) /minskning (-) av rörelseskulder                                                   | 4 954 313                    | -283 783                   |
| <i>Summa Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>                                    | <strong>4 973 094</strong>   | <strong>-326 881</strong>  |
| <strong>Kassaflöde från den löpande verksamheten</strong>                                     | <strong>5 746 895</strong>   | <strong>575 102</strong>   |
| <strong>Kassaflöde från investeringsverksamheten</strong>                                     |                              |                            |
| Förvärv/avyttring av materiella anläggningstillgångar                                         | -62 757 722                  | -747 368                   |
| <strong>Summa Kassaflöde från investeringsverksamheten</strong>                               | <strong>-62 757 722</strong> | <strong>-747 368</strong>  |
| <strong>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</strong>                                    |                              |                            |
| Ökning (+) /minskning (-) av skuld till kreditinstitut                                        | 62 815 230                   | -231 520                   |
| <strong>Summa Kassaflöde från finansieringsverksamheten</strong>                              | <strong>62 815 230</strong>  | <strong>-231 520</strong>  |
| <strong>Årets kassaflöde</strong>                                                             | <strong>5 804 403</strong>   | <strong>-403 786</strong>  |
| <strong>Likvida medel vid årets början</strong>                                               | <strong>5 351 336</strong>   | <strong>5 755 123</strong> |
| <strong>Likvida medel vid årets slut</strong>                                                 | <strong>11 155 740</strong>  | <strong>5 351 336</strong> |



**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).
- Periodiskt underhåll ingår i driftskostnader.

**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 | 1 031 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<br>2025-12-31 | 2024-01-01<br>2024-12-31 |
|-------|---------------------------------------------|--------------------------|--------------------------|
|       | <i>Bruttoomsättning</i>                     |                          |                          |
|       | Årsavgifter bostäder andelstalsfördelad     | 6 198 972                | 5 793 432                |
|       | Årsavgifter bostäder informationsöverföring | 260 760                  | 260 760                  |
|       | Hyror lokaler                               | 336 780                  | 332 604                  |
|       | Hyror garage och parkeringsplatser          | 404 260                  | 403 500                  |
|       | Hyror förbrukningsbaserad                   | 4 172                    | 2 368                    |
|       | Hyror övrigt                                | 17 486                   | 16 800                   |
|       | Övriga primära intäkter                     | 30 816                   | 33 818                   |
|       | <i>Summa Bruttoomsättning</i>               | <b>7 253 246</b>         | <b>6 843 282</b>         |
|       | Hysesbortfall                               | -85 792                  | -79 431                  |
|       | <i>Summa</i>                                | <b>-85 792</b>           | <b>-79 431</b>           |
|       | <i>Summa Nettoomsättning</i>                | <b>7 167 454</b>         | <b>6 763 851</b>         |
| Not 3 | Övriga rörelseintäkter                      | 2025-01-01<br>2025-12-31 | 2024-01-01<br>2024-12-31 |
|       | <i>Övriga rörelseintäkter</i>               |                          |                          |
|       | Försäkringsersättningar                     | 554 132                  | 0                        |
|       | Övriga sekundära intäkter                   | 111 244                  | 218 033                  |
|       | <i>Summa Övriga rörelseintäkter</i>         | <b>665 376</b>           | <b>218 033</b>           |
| Not 4 | Driftskostnader                             | 2025-01-01<br>2025-12-31 | 2024-01-01<br>2024-12-31 |
|       | <i>Driftskostnader</i>                      |                          |                          |
|       | Fastighetsskötsel och förvaltning           | -989 010                 | -892 070                 |
|       | Snö och halk-bekämpning                     | -76 922                  | -155 711                 |
|       | Reparationer                                | -667 136                 | -530 975                 |
|       | Planerat underhåll                          | 0                        | -1 125 760               |
|       | Försäkringsskador                           | -320 015                 | 0                        |
|       | El                                          | -432 896                 | -256 600                 |
|       | Uppvärmning                                 | -1 456 836               | -897 649                 |
|       | Vatten                                      | -381 729                 | -281 010                 |
|       | Sophämtning                                 | -137 700                 | -150 602                 |
|       | Fastighetsförsäkring                        | -352 728                 | -242 804                 |
|       | Kabel-TV och bredband                       | -240 264                 | -279 139                 |
|       | Fastighetsskatt och fastighetsavgift        | -232 008                 | -220 712                 |
|       | <i>Summa Driftskostnader</i>                | <b>-5 287 244</b>        | <b>-5 033 032</b>        |

| Not 5 | Övriga externa kostnader              | 2025-01-01<br>2025-12-31 | 2024-01-01<br>2024-12-31 |
|-------|---------------------------------------|--------------------------|--------------------------|
|       | <i>Övriga externa kostnader</i>       |                          |                          |
|       | Förbrukningsinventarier och varuinköp | -7 724                   | -4 099                   |
|       | Administrationskostnader              | -108 551                 | -93 959                  |
|       | Extern revision                       | -21 800                  | -20 429                  |
|       | Konsultkostnader                      | 0                        | -141 024                 |
|       | Medlemsavgifter                       | 0                        | -30 500                  |
|       | Föreningsverksamhet                   | -38 734                  | -15 877                  |
|       | Övriga förvaltningskostnader          | -5 006                   | -4 440                   |
|       | <i>Summa Övriga externa kostnader</i> | <b>-181 814</b>          | <b>-310 328</b>          |
| Not 6 | Personalkostnader                     | 2025-01-01<br>2025-12-31 | 2024-01-01<br>2024-12-31 |
|       | <i>Personalkostnader</i>              |                          |                          |
|       | Arvode styrelse                       | -154 000                 | -147 935                 |
|       | Revisionsarvode                       | -8 000                   | -8 000                   |
|       | Övriga arvoden                        | -46 850                  | -11 100                  |
|       | Löner och övriga ersättningar         | 0                        | -28 200                  |
|       | Sociala avgifter                      | -49 798                  | -51 381                  |
|       | Övriga personalkostnader              | -14 446                  | -7 350                   |
|       | <i>Summa Personalkostnader</i>        | <b>-273 094</b>          | <b>-253 966</b>          |

| Not 7 | Byggnader och mark                                                    | 2025-12-31         | 2024-12-31         |
|-------|-----------------------------------------------------------------------|--------------------|--------------------|
|       | <i>Ackumulerade anskaffningsvärden</i>                                |                    |                    |
|       | Ingående anskaffningsvärde byggnader                                  | 33 820 919         | 33 820 919         |
|       | Ingående anskaffningsvärde mark                                       | 747 500            | 747 500            |
|       | Ingående anskaffningsvärde markanläggningar                           | 1 369 730          | 1 369 730          |
|       | <i>Summa Ackumulerade anskaffningsvärden</i>                          | <b>35 938 149</b>  | <b>35 938 149</b>  |
|       | <i>Ackumulerade avskrivningar</i>                                     |                    |                    |
|       | Ingående avskrivningar                                                | -16 523 212        | -15 892 561        |
|       | Årets avskrivningar                                                   | -630 651           | -630 651           |
|       | <i>Summa Ackumulerade avskrivningar</i>                               | <b>-17 153 863</b> | <b>-16 523 212</b> |
|       | <i>Utgående redovisat värde</i>                                       | <b>18 784 287</b>  | <b>19 414 938</b>  |
|       | <i>Taxeringsvärde</i>                                                 | <i>2025-12-31</i>  | <i>2024-12-31</i>  |
|       | Taxeringsvärde byggnad - bostäder                                     | 78 000 000         | 64 000 000         |
|       | Taxeringsvärde byggnad - lokaler                                      | 3 041 000          | 3 200 000          |
|       | Taxeringsvärde mark - bostäder                                        | 32 000 000         | 34 000 000         |
|       | Taxeringsvärde mark - lokaler                                         | 1 617 000          | 1 617 000          |
|       | <i>Summa</i>                                                          | <b>114 658 000</b> | <b>102 817 000</b> |
|       | <i>Ställda säkerheter</i>                                             | <i>2025-12-31</i>  | <i>2024-12-31</i>  |
|       | Fastighetsinteckning                                                  | 77 166 000         | 17 540 000         |
|       | Varav i eget förvar                                                   | 0                  | 0                  |
|       | <i>Ställda säkerheter</i>                                             | <b>77 166 000</b>  | <b>17 540 000</b>  |
| Not 8 | Pågående nyanläggningar materiella anläggningstillgångar              | 2025-12-31         | 2024-12-31         |
|       | <i>Pågående nyanläggningar materiella anläggningstillgångar</i>       |                    |                    |
|       | Ingående värde pågående nyanläggning                                  | 2 284 894          | 1 537 526          |
|       | Årets investeringar                                                   | 62 757 722         | 747 368            |
|       | <i>Summa Pågående nyanläggningar materiella anläggningstillgångar</i> | <b>65 042 616</b>  | <b>2 284 894</b>   |
| Not 9 | Övriga kortfristiga fordringar                                        | 2025-12-31         | 2024-12-31         |
|       | <i>Övriga fordringar</i>                                              |                    |                    |
|       | Avräkningskonto HSB                                                   | 8 149 651          | 2 351 133          |
|       | Övriga fordringar                                                     | 6 797              | 155                |
|       | <i>Summa Övriga fordringar</i>                                        | <b>8 156 448</b>   | <b>2 351 288</b>   |

| Not 10 | Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter              | 2025-12-31       | 2024-12-31       |
|--------|-----------------------------------------------------------|------------------|------------------|
|        | <i>Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</i>       |                  |                  |
|        | Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter       | 297 919          | 312 346          |
|        | <i>Summa Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</i> | <b>297 919</b>   | <b>312 346</b>   |
| Not 11 | Övriga kortfristiga placeringar                           | 2025-12-31       | 2024-12-31       |
|        | <i>Övriga kortfristiga placeringar</i>                    |                  |                  |
|        | Placeringar HSB                                           | 3 000 000        | 3 000 000        |
|        | <i>Summa Övriga kortfristiga placeringar</i>              | <b>3 000 000</b> | <b>3 000 000</b> |
| Not 12 | Kassa och bank                                            | 2025-12-31       | 2024-12-31       |
|        | <i>Kassa och bank</i>                                     |                  |                  |
|        | Kassa                                                     | 2 030            | 0                |
|        | Sparbanken Rekarne                                        | 4 058            | 203              |
|        | <i>Summa Kassa och bank</i>                               | <b>6 088</b>     | <b>203</b>       |

## Not 13 Övriga långfristiga skulder till kreditinstitut

2025-12-31

| <i>Låneinstitut</i>                                       | <i>Räntesats</i> | <i>Konv.datum</i> | <i>Belopp</i>     | <i>Nästa års amortering</i> |
|-----------------------------------------------------------|------------------|-------------------|-------------------|-----------------------------|
| Svenska Handelsbanken AB Stadshypotek                     | 3,21%            | 2029-12-30        | 8 138 500         | 82 000                      |
| Svenska Handelsbanken AB Stadshypotek                     | 2,95%            | 2027-01-30        | 3 460 000         | 80 000                      |
| Svenska Handelsbanken AB Stadshypotek                     | 3,24%            | 2028-03-01        | 9 131 000         | 92 000                      |
| Svenska Handelsbanken AB Stadshypotek                     | 2,90%            | 2028-04-30        | 10 149 000        | 102 000                     |
| Svenska Handelsbanken AB Stadshypotek                     | 2,65%            | 2027-06-30        | 6 965 000         | 70 000                      |
| Svenska Handelsbanken AB Stadshypotek                     | 2,97%            | 2029-06-30        | 6 982 500         | 70 000                      |
| Svenska Handelsbanken AB Stadshypotek                     | 1,16%            | 2029-09-30        | 1 512 491         | 110 000                     |
| Svenska Handelsbanken AB Stadshypotek                     | 2,69%            | 2026-12-01        | 11 048 385        | 0                           |
| Svenska Handelsbanken AB Stadshypotek                     | 2,62%            | 2026-09-30        | 7 000 000         | 0                           |
| Svenska Handelsbanken AB Stadshypotek                     | 2,61%            | 2026-10-30        | 5 000 000         | 0                           |
| Svenska Handelsbanken AB Stadshypotek                     | 2,90%            | 2029-09-01        | 7 680 750         | 77 000                      |
|                                                           |                  |                   | <b>77 067 626</b> | <b>683 000</b>              |
| Långfristig del                                           |                  |                   | 53 336 241        |                             |
| Nästa års amortering av långfristig skuld                 |                  |                   | 683 000           |                             |
| Lån som ska konverteras inom ett år                       |                  |                   | 23 048 385        |                             |
| Kortfristig del                                           |                  |                   | 23 731 385        |                             |
| Nästa års amorteringar av lång- och kortfristig skuld     |                  |                   | 683 000           |                             |
| Amorteringar inom 2-5 år beräknas uppgå till              |                  |                   | 2 732 000         |                             |
| Skulder med bindningstid på över 5 år uppgår om 5 år till |                  |                   | 0                 |                             |
| Genomsnittsräntan vid årets utgång                        |                  |                   | 2,85%             |                             |
| Finns swap-avtal                                          |                  |                   | Nej               |                             |

## Not 14 Övriga kortfristiga skulder till kreditinstitut

2025-12-31

| <i>Låneinstitut</i>                       | <i>Räntesats</i> | <i>Konv.datum</i> | <i>Belopp</i>     | <i>Nästa års amortering</i> |
|-------------------------------------------|------------------|-------------------|-------------------|-----------------------------|
| Svenska Handelsbanken AB Stadshypotek     | 3,21%            | 2029-12-30        | 8 138 500         | 82 000                      |
| Svenska Handelsbanken AB Stadshypotek     | 2,95%            | 2027-01-30        | 3 460 000         | 80 000                      |
| Svenska Handelsbanken AB Stadshypotek     | 3,24%            | 2028-03-01        | 9 131 000         | 92 000                      |
| Svenska Handelsbanken AB Stadshypotek     | 2,90%            | 2028-04-30        | 10 149 000        | 102 000                     |
| Svenska Handelsbanken AB Stadshypotek     | 2,65%            | 2027-06-30        | 6 965 000         | 70 000                      |
| Svenska Handelsbanken AB Stadshypotek     | 2,97%            | 2029-06-30        | 6 982 500         | 70 000                      |
| Svenska Handelsbanken AB Stadshypotek     | 1,16%            | 2029-09-30        | 1 512 491         | 110 000                     |
| Svenska Handelsbanken AB Stadshypotek     | 2,69%            | 2026-12-01        | 11 048 385        | 0                           |
| Svenska Handelsbanken AB Stadshypotek     | 2,62%            | 2026-09-30        | 7 000 000         | 0                           |
| Svenska Handelsbanken AB Stadshypotek     | 2,61%            | 2026-10-30        | 5 000 000         | 0                           |
| Svenska Handelsbanken AB Stadshypotek     | 2,90%            | 2029-09-01        | 7 680 750         | 77 000                      |
|                                           |                  |                   | <b>77 067 626</b> | <b>683 000</b>              |
| Nästa års amortering av långfristig skuld |                  |                   | 683 000           |                             |
| Lån som ska konverteras inom ett år       |                  |                   | 23 048 385        |                             |
| Kortfristig del                           |                  |                   | 23 731 385        |                             |

## Not 15 Övriga kortfristiga skulder

2025-12-31

2024-12-31

|                             |                |                |
|-----------------------------|----------------|----------------|
| <i>Övriga skulder</i>       |                |                |
| Momsskuld                   | 19 712         | 21 740         |
| Källskatt                   | 112 451        | 105 676        |
| Inre fond                   | 130 465        | 157 620        |
| Övriga kortfristiga skulder | 139            | 27 889         |
| <i>Summa Övriga skulder</i> | <b>262 767</b> | <b>312 925</b> |

| Not 16 | Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter              | 2025-12-31       | 2024-12-31     |
|--------|-----------------------------------------------------------|------------------|----------------|
|        | <i>Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</i>       |                  |                |
|        | Förutbetalda hyror och avgifter                           | 651 141          | 575 712        |
|        | Upplupna räntekostnader                                   | 206 770          | 72 537         |
|        | Övriga upplupna kostnader                                 | 264 054          | 337 641        |
|        | <i>Summa Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</i> | <b>1 121 965</b> | <b>985 890</b> |

Årsredovisningen har fastställts av styrelsen 2026-04-25.

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 Förvaltaren i Eskilstuna, org.nr. 718000-2565

## Rapport om årsredovisningen

### Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf Förvaltaren 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 Förvaltaren 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.

### Anmärkning

Styrelsen har inte under räkenskapsåret tillsett att lagstadgade föreningsstämmohandlingar för räkenskapsåret 2024 fanns tillgängliga inför den ordinarie föreningsstämma 2025-06-02 i enlighet med 6 kap.23§ första stycket lagen om ekonomiska föreningar.

Eskilstuna

Digitalt signerad av

Ola Trané  
Kungsbron Borevision AB  
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Eva-Karin Karlsson  
Av föreningen vald revisor

## Årsredovisning 2025

Årsredovisning för 2025 avseende HSB Brf Förvaltaren i Eskilstuna signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive. **Dokument-id: 09222115557577820600**

**Gunilla Skogsmo**

Ordförande

E-signerade med BankID: 2026-05-12 kl. 14:00:05



**Annelie Berghäll**

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-05-12 kl. 15:24:57



**Emma Martinsson**

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-05-12 kl. 21:56:00



**Filip Hronek**

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-05-12 kl. 21:06:57



**Roland Gustafsson**

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-05-12 kl. 14:32:26



**Inga Krekola**

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-05-12 kl. 17:57:21



**Rikhardur Jonsson**

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-05-12 kl. 14:28:05



**Björn Bertilsson**

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-05-12 kl. 16:09:54



**Eva-Karin Karlsson**

Revisor

E-signerade med BankID: 2026-05-17 kl. 21:05:28



**Ola Trané**

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2026-05-18 kl. 17:07:51



## Revisionsberättelse 2025

Revisionsberättelsen för 2025 avseende HSB Brf Förvaltaren i Eskilstuna signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive. **Dokument-id: 09222115557577945250**

**Eva-Karin Karlsson**

Revisor

E-signerade med BankID: 2026-05-17 kl. 11:31:33



**Ola Trané**

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2026-05-18 kl. 17:09:27

