







Årsredovisning 2025

HSB Brf Sånglärkan i Eskilstuna

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Styrelsen för HSB Brf Sånglärkan i Eskilstuna med säte i Eskilstuna org.nr. 718000-2615 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2025-01-01 - 2025-12-31.

Allmänt om verksamheten

Föreningen är ett privatbostadsföretag (äkta 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 1943. Föreningens stadgar registrerades senast 2025-06-30.

Föreningen äger och förvaltar

Föreningen äger och förvaltar byggnaderna på fastigheterna i Eskilstuna kommun:

Fastighet	Förvärvsdatum	Nybyggnadsår byggnad
Sånglärkan 3	1943-05-31	1943
Sånglärkan 4	1943-05-31	1943
Sånglärkan 5	1943-05-31	1943
Totalt 3 objekt		

Fastigheterna är fullvärdesförsäkrade i Länsförsäkringar. I försäkringen ingår styrelseansvar. Hemförsäkring tecknas och bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna, kollektivt bostadsrättstillägg ingår i föreningens fastighetsförsäkring.

Antal	Benämning	Total yta m^2
17	förråd	343
159	lägenheter (upplåtna med bostadsrätt)	7 374
5	lokaler (hyresrätt)	158
75	p-platser	0
6	MC-platser	0
Totalt 262 objekt		**7 875**

Föreningens lägenheter fördelas på: 93 st 1 rok, 45 st 2 rok, 21 st 3 rok.

Styrelsens sammansättning

Namn	Roll
Per Jönsson	Ordförande
Per Gunnar Fredrik Wallin	Ledamot
Patrick Sannetjärn	Ledamot
Zahir Chamuon	Ledamot
Ida Pettersson	Ledamot
Edwin Lindblom	Ledamot
Jerker Olsson	HSB ledamot
Tengil Ström	Suppelant

Styrelsen har under 2025 hållit 11 protokollförda styrelsemöten.

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

Valberedning har varit Per Wallin och Marcus Persbrink, valda vid föreningsstämman.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2025-04-22. På stämman deltog 14 röstberättigade medlemmar.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

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

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 i 14 januari 2025.

Sammanfattning verksamhetsåret 2025
Sammanfattningsvis har 2025 varit ett år präglat av konsolidering, ekonomisk förstärkning och teknisk strukturering. Föreningen har tagit viktiga steg mot ökad självständighet, förbättrad kostnadskontroll och långsiktigt hållbar fastighetsförvaltning, samtidigt som medlemsengagemang och trivsel har prioriterats.

Styrelsen bedömer att de åtgärder som genomförts under året stärker föreningens stabilitet och skapar goda förutsättningar för framtida utveckling.

Verksamhetsåret 2025
Har präglats av omfattande strukturarbete inom ekonomi, teknik, drift och organisation. Styrelsen har arbetat målinriktat med att stärka föreningens långsiktiga ekonomi, förbättra den tekniska kontrollen över fastigheterna samt modernisera administration och infrastruktur.

Ekonomi och finansiell stabilitet
Året inleddes med diskussioner om att säga upp det tekniska förvaltaravtalet med HSB samt att vi under året förändrat åtgärdshanteringen av löpande underhåll mot HSB. Detta har minskat våra kostande mot HSB med 507 tkr. Den frigjorda

kostnadsbesparingen har möjliggjort att föreningen kunnat genomföra nödvändigt underhåll och investeringar samtidigt som ett positivt resultat kunnat uppnås, vilket bidrar till en stärkt och mer långsiktigt hållbar ekonomi. Netto besparingen av löpande underhåll för 2025 är 251 tkr.

Under året har föreningen även genomfört omskrivningar av banklån vid två tillfällen samt beslutat om överamortering för att minska skuldsättningen. Likvida medel har placerats strategiskt för att förbättra avkastningen utan att äventyra tryggheten. Vidare har nya avtal tecknats avseende TV och bredband, energileveranser samt fastighetsförsäkring.

Fastighet och tekniskt underhåll
Under året har ett flertal underhålls- och förbättringsåtgärder genomförts. Trapphusmålning har utförts på Kungsvägen 12 och entrétrappor har reparerats på Carlavägen 7 och Sveavägen 9. Relining av ventilationssystemet har slutförts och efterföljande återställningsarbeten har genomförts. Fuktskador på Sveavägen 5 har åtgärdats och berörda förråd har återställts.

Målning av källargångar har utförts på Kungsvägen 18 och översyn av tak- och fasadbelysning har genomförts, inklusive installation av nya LED-armaturer. Batteribackuper i inpasseringssystemet har bytts och en gateway har installerats i undercentralen.

Tekniska kontroller har genomförts av radiatorventiler, handdukstorkar samt ventilation och luftningsavlopp. FTX-systemet har genomgått filterbyte och obligatorisk ventilationskontroll (OVK) har utförts. Radonmätning har initierats och kommer avslutas under Q1 2026.

Styrelsen har även genomfört kartläggning av kall- och varmvattenförbrukning samt identifierat överförbrukning i vissa fastigheter. Underhållsplanen har genomgåtts och uppdaterats.

Energi och effektivisering
Energieffektivisering har varit ett prioriterat område. Temperatur- och fuktighetssensorer har installerats och ett energieffektiviseringsprogram har driftsatts. Föreningen har mottagit och påbörjat sammanställningen av anläggningsdokumentation för bl. a. solcellsanläggningen samt säkerställt korrekt identifiering inom IMD-el.

Debitering av elförbrukning för laddplatser har införts.

Parkering och laddinfrastruktur
Arbetet med parkeringsfrågor har varit omfattande. Parkeringsplatser har kartlagts och policydokument har tagits fram och kompletterats, inklusive riktlinjer för elsparkcyklar. Bygglov har beviljats för tre nya gästparkeringar vilka även färdigställts under oktober, en tidigare serviceplats har ombildats till permanent parkeringsplats med motorvärmare.

Under året har totalt 16 elbilsladdare installerats eller kompletterats. Ett digitalt bokningssystem för gästparkering har utvecklats och sjösatts.

Övergivna cyklar har identifierats, märkts upp och avlägsnats i avvaktan på slutligt förverkande.

Administration, säkerhet och dokumentation
Styrelsen har genomfört nyckel- och taggidentifiering och hemtagning av nycklar från tidigare förvaltare. Digital registrering av nyckelutlåning har införts. Inventering av källar- och vindsförråd har genomförts.

Arbete har lagts på att ta fram krisberedskapsdokumentation samt kartlägga överlåtelseprocessen. Fastighetsritningar har digitaliserats för att stärka den tekniska dokumentationen.

Organisation och styrning
Styrelsen har utökats med två nya ledamöter och ansvarsområden har tydliggjorts internt. Under året har arbete bedrivits för att minska såväl tillåtna som otillåtna andrahandsupplåtelser. Policydokument för andrahandsupplåtelse har setts över.

Avtal om fastighets- och trädgårdsskötsel med HSB har sagts upp och nytt avtal gällande inpasseringssystemet har tecknats med Certego. Styrelsen har deltagit vid branschmässor i Västerås vid två tillfällen för kompetensutveckling och omvärldsbevakning.

Ordinarie föreningsstämma har genomförts med beslut att inte bevilja ansvarsfrihet för tre av styrelsemedlemamrna,

försök till samtal har förts under året angående tveksamheter kring bokföring samt otillåten förrådstömning är bakomliggande orsaker.

Medlemsengagemang och trivsel
Gemensam städdag har arrangerats och nya trädgårdsmöbler har införskaffats. Under sensommaren genomfördes en uppskattad grillkväll för medlemmarna. Året avslutades med glöggmingel och julgran på innergården.

Årtal	Åtgärd
-	Sedan föreningen startades har följande större åtgärder genomförts:
1993	Stambyte, fönsterbyte, renovering kök och badrum
2004	Byte av lägenhetsdörrar
2005	Balkongrenovering och omdränering
2006	Uppfräschning innegård
2009	Passagesystem
2011	Ny bastu, gym, kolgrill + nytt låssystem
2012	Asfaltering och ny belysning innergård, trapphus, källare och vind samt uppdatering elcentral samt fler p-platser + elstolpar
2012	Påbörjad fasadrenovering (färdigställs 2014)
2012	Tagg-system grindar
2012	Tilläggsisolering vind
2013	Ventilation Gym och bastu
2013	Uppdatering av värmesystem
2014	Målning av tvättstugor + nya maskiner
2014	Byte av radiator termostater, källare
2015	Inst. Tilluftsventiler
2016	Ombyggnation av tvättstugor och utegård
2018	Besiktning och åtgärder tak (färdigt 2019)
2018	Nytt låssystem föreningslokal
2018	Påbörjad relining av avloppsstammar i källare. Färdigställdes under 2020 i hela föreningen
2019	Radonutredning + mindre åtgärder
2019	Digitalt bokningssystem tvättstuga m.m
2020	Påbörjad relining av frånluftskanaler
2020	Renovering och utbyte av fjärrvärmerör kulvert mellan Sveavägen 5-7
2021	Målning av sophus
2021	Relining av frånluftskanaler
2021	Montering av FTX system, påbörjad
2021	Byte av dräneringspumpar vid pannrummet
2022	Rengöring och underhåll av tak samt installation av solpaneler
2022	Filtebyte FTX - anläggning
2023	Solpaneler partiellt driftsatta
2023	IMD El installerat
2024	Installation undercentral
2024	Initierat energioptimeringsprojekt gällande undercentral samt FTX-anläggning
2024	Driftstagning av komplett solpanelsanläggning
2024	Filterbyte FTX - anläggning
2024	Korrigering lägenhetslistor samt byte trasiga mätare IMD El
2024	Byte backuppbatterier inpasseringssystem
2025	Uppsägning tekniskt förvaltaravtal

2025	Trapphusmålning Kungsvägen 12
2025	Kontroll och motionering radiatorventiler
2025	Installation Gateway Undercentral
2025	Montering temperatur- och fuktighetssenorer till energieffektiviseringsprojekt
2025	Nytt gruppavtal med leverantör av tv och bredband
2025	Påbörjat sammanställning anläggningsdokumentation
2025	Driftsättning energieffektiviseringsprogram
2025	Reparation entrétrappor Carlavägen 7 och Sveavägen 9
2025	Relining av ventilation färdigställd
2025	Nya laddaggregat till elbilsladdare installerade
2025	Inköp av nya trädgårdsmöbler
2025	Medlemsgemensam städdag
2025	Fuktskador Sveavägen 5 åtgärdas
2025	Inlett sondering efter ny ekonomisk förvaltare
2025	Uppsagt avtal om fastighets- och trädgårdskötsel
2025	Bygglov för 3 gästparkeringar godkänt
2025	Uppgradering av gamla och installation av 12 nya elbilsladdare
2025	Märkning av övergivna cyklar
2025	Obligatorisk ventilationskontroll (OVK)
2025	Radonmätning
2025	Arbete med sammanställning av anläggningsdokumentation
2025	Nya policydokument - Andrahandsupplåtelse, parkering elsparkcyklar, parkeringsplatser
2025	Färdigställning 3 gästparkeringar
2025	Digitalt bokningssystem gästparkering
2025	Kartläggning överförbrukning vatten
2025	Glöggmingel för medlemmar samt inköp av julgran till innergården.

Förvaltning
Föreningen har avtal med nedanstående företag

Leverantör	Avtalstyp
HSB Södermanland AB	Ekonomisk och teknisk förvaltning, fastighetsskötsel samt energitrygg.
Talkoo	Lokalvård och skottning/plogning vinter
Eskilstuna Energi och Miljö	Elavtal försäljning, fjärrvärme, el och nät, vatten samt sopphantering
Telenor	Bredband, tv och IP telefoni
Länsförsäkringar	Fastighetsförsäkringar
Mälardalens Energi & VVS	VVS och VVC
Securitas	Parkering och jour
Nortec Laundry Solutions	Underhåll och service av tvättstugor
Sports Consulting	Underhåll gym
CERTEGO	Lås- och inpassagesystem

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

Årtal	Åtgärd
2026	Besiktning energideklaration bostäder
2026	Helmålning, enkla utrymmen/källare
2029	Besiktning OVK, FT/FTX system, lägenheter
2029	Stamspolning
2030	Torkrumsutrustning, byte luftavfuktare
2030	Byte Torktumlare

Medlemsinformation

Under året har 19 bostadsrätter överlåtits och 0 upplåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 190 och under året har det tillkommit 26 och avgått 22 medlemmar.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 194.

Flerårsöversikt

	2025	2024	2023	2022	2021
Sparande, kr/kvm	281	152	190	56	173
Skuldsättning, kr/kvm	4 875	5 016	5 211	5 263	5 314
Skuldsättning bostadsrättsyta, kr/kvm	5 206	5 357	5 396	5 450	5 503
Räntekänslighet, %	6	6	7	8	8
Energikostnad, kr/kvm	248	251	271	259	242
Årsavgifter, kr/kvm	994	957	863	787	787
Årsavgifter/totala intäkter, %	94	93	91	94	93
Totala intäkter, kr/kvm	1 020	903	915	812	821
Nettoomsättning, tkr	7 745	7 449	6 733	6 174	6 162
Resultat efter finansiella poster, tkr	1 000	-633	-87	-395	264
Soliditet, %	16	13	14	14	14

Förklaring av nyckeltal, se Not 1.

Förändringar i eget kapital

Bundet eget kapital	Belopp vid årets ingång	Disposition av föregående års resultat enligt stämmans beslut	Förändring under året*	Belopp vid årets utgång
Inbetalade insatser, kr	205 565	0	0	205 565
Underhållsfond, kr	2 299 731	0	-69 450	2 230 281
S:a bundet eget kapital, kr	**2 505 296**	**0**	**-69 450**	**2 435 846**
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat, kr	4 426 238	-632 501	69 450	3 863 187
Årets resultat, kr	-632 501	632 501	1 000 017	1 000 017
S:a ansamlad vinst/förlust, kr	**3 793 737**	**0**	**1 069 467**	**4 863 204**
S:a eget kapital, kr	**6 299 033**	**0**	**1 000 017**	**7 299 050**

* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 136 000 kr samt ianspråktagande skett med 205 450 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	3 793 737
Årets resultat, kr	1 000 017
Reservation till underhållsfond, kr	-136 000
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	205 450
Summa till föreningsstämmans förfogande, kr	**4 863 204**

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:	
Balanseras i ny räkning, kr	**4 863 204**

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

Dokument-ID 09222115557575844703 Signerat PJ, JO, ZC, EL, IP, PGFW, PS, TS, AH

Resultaträkning

		2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	Not 2	7 744 898	7 448 588
Övriga rörelseintäkter	Not 3	45 481	159 796
Summa Rörelseintäkter		**7 790 379**	**7 608 384**
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 4	-4 317 226	-4 812 948
Övriga externa kostnader	Not 5	-180 909	-180 076
Personalkostnader	Not 6	-144 009	-179 567
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		-1 003 878	-1 496 820
Summa Rörelsekostnader		**-5 646 022**	**-6 669 411**
Rörelseresultat		**2 144 357**	**938 973**
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		49 543	57 756
Räntekostnader och liknande resultatposter		-1 193 882	-1 629 229
Summa Finansiella poster		**-1 144 340**	**-1 571 474**
Resultat efter finansiella poster		**1 000 017**	**-632 501**
Resultat före skatt		**1 000 017**	**-632 501**
Årets resultat		**1 000 017**	**-632 501**

Dokument-ID 09222115557575844703 Signerat PJ, JO, ZC, EL, IP, PGFW, PS, TS, AH

Balansräkning

		2025-12-31	2024-12-31
Tillgångar			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 7	43 148 447	42 462 288
Summa Materiella anläggningstillgångar		**43 148 447**	**42 462 288**
Finansiella anläggningstillgångar			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 8	500	500
Summa Finansiella anläggningstillgångar		**500**	**500**
Summa Anläggningstillgångar		**43 148 947**	**42 462 788**
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kundfordringar		50 874	110 730
Övriga kortfristiga fordringar	Not 9	2 069 520	2 316 435
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		286 740	292 921
Summa Kortfristiga fordringar		**2 407 135**	**2 720 086**
Kortfristiga placeringar			
Övriga kortfristiga placeringar	Not 10	1 500 000	2 250 000
Summa Kortfristiga placeringar		**1 500 000**	**2 250 000**
Kassa och bank			
Kassa och bank	Not 11	30 610	0
Summa Kassa och bank		**30 610**	**0**
Summa Omsättningstillgångar		**3 937 745**	**4 970 086**
Summa Tillgångar		**47 086 692**	**47 432 874**

Balansräkning

		2025-12-31	2024-12-31
Eget kapital och skulder			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		205 565	205 565
Fond för yttre underhåll		2 230 281	2 299 731
Summa Bundet eget kapital		**2 435 846**	**2 505 296**
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		3 863 187	4 426 238
Årets resultat		1 000 017	-632 501
Summa Fritt eget kapital		**4 863 205**	**3 793 737**
Summa Eget kapital		**7 299 051**	**6 299 034**
Skulder			
Långfristiga skulder			
Övriga långfristiga skulder till kreditinstitut	Not 12	6 195 626	0
Summa Långfristiga skulder		**6 195 626**	**0**
Kortfristiga skulder			
Övriga kortfristiga skulder till kreditinstitut	Not 13	32 196 506	39 503 436
Leverantörsskulder		357 910	345 724
Skatteskulder		22 223	58 641
Övriga kortfristiga skulder	Not 14	94 323	94 976
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 15	921 053	1 131 063
Summa Kortfristiga skulder		**33 592 015**	**41 133 840**
Summa Skulder		**39 787 641**	**41 133 840**
Summa Eget kapital och skulder		**47 086 692**	**47 432 874**

Kassaflödesanalys

	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Kassaflöde från den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	2 144 357	938 973
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar	1 003 878	1 496 820
Övriga justeringar	0	32 853
Summa Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet	**1 003 878**	**1 529 673**
Erhållen ränta	49 543	57 756
Erlagd ränta	-1 237 772	-1 668 482
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	**1 960 006**	**857 920**
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Ökning (-) /minskning (+) av rörelsefordringar	114 601	-61 470
Ökning (+) /minskning (-) av rörelseskulder	-191 005	-76 110
Summa Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital	**-76 405**	**-137 580**
Kassaflöde från den löpande verksamheten	**1 883 601**	**720 340**
Kassaflöde från investeringsverksamheten		
Förvärv/avyttring av materiella anläggningstillgångar	-1 690 038	441 288
Summa Kassaflöde från investeringsverksamheten	**-1 690 038**	**441 288**
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		
Ökning (+) /minskning (-) av skuld till kreditinstitut	-1 111 304	-285 354
Summa Kassaflöde från finansieringsverksamheten	**-1 111 304**	**-285 354**
Årets kassaflöde	**-917 741**	**876 274**
Likvida medel vid årets början	**4 514 344**	**3 798 494**
Likvida medel vid årets slut	**3 596 604**	**4 514 344**

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	1515 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
	Bruttoomsättning		
	Årsavgifter bostäder andelstalsfördelad	6 557 700	6 366 852
	Årsavgifter bostäder förbrukningsbaserad	276 173	195 703
	Årsavgifter bostäder informationsöverföring	497 376	497 376
	Hyror lokaler	6 615	7 646
	Hyror garage och parkeringsplatser	281 570	280 734
	Hyror förbrukningsbaserad	10 576	0
	Hyror övrigt	41 335	31 250
	Övriga primära intäkter	88 930	80 420
	Summa Bruttoomsättning	**7 760 276**	**7 459 981**
	Hyresbortfall	-15 378	-11 393
	Summa	**-15 378**	**-11 393**
	Summa Nettoomsättning	**7 744 898**	**7 448 588**

I årsavgiften ingår värme, vatten, bredband samt ett basutbud av tv-kanaler

Not 3	Övriga rörelseintäkter	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
	Övriga rörelseintäkter		
	Övriga sekundära intäkter	45 481	159 796
	Summa Övriga rörelseintäkter	**45 481**	**159 796**

Not 4	Driftskostnader	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
	Driftskostnader		
	Fastighetsskötsel och förvaltning	-732 909	-919 036
	Snö och halk-bekämpning	-31 188	-56 072
	Reparationer	-351 406	-286 788
	Planerat underhåll	-205 450	-493 427
	El	-457 459	-547 980
	Uppvärmning	-903 181	-868 334
	Vatten	-593 410	-558 727
	Sophämtning	-210 899	-226 613
	Fastighetsförsäkring	-164 082	-162 947
	Kabel-TV och bredband	-394 107	-428 584
	Fastighetsskatt och fastighetsavgift	-273 136	-264 440
	Summa Driftskostnader	**-4 317 226**	**-4 812 948**

Not 5	Övriga externa kostnader	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
	Övriga externa kostnader		
	Förbrukningsinventarier och varuinköp	-25 157	-11 549
	Administrationskostnader	-71 313	-63 452
	Extern revision	-19 875	-22 000
	Konsultkostnader	0	-30 538
	Medlemsavgifter	-43 750	-43 750
	Föreningsverksamhet	-12 614	-6 273
	Övriga förvaltningskostnader	-8 200	-2 514
	Summa Övriga externa kostnader	**-180 909**	**-180 076**

Not 6	Personalkostnader	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
	Personalkostnader		
	Arvode styrelse	-87 980	-96 000
	Revisionsarvode	-3 500	-3 500
	Övriga arvoden	-21 400	-49 500
	Löner och övriga ersättningar	-950	-465
	Sociala avgifter	-26 179	-28 702
	Övriga personalkostnader	-4 000	-1 400
	Summa Personalkostnader	**-144 009**	**-179 567**

Not 7	Byggnader och mark	2025-12-31	2024-12-31
	Ackumulerade anskaffningsvärden		
	Ingående anskaffningsvärde byggnader	59 082 541	59 696 318
	Ingående anskaffningsvärde mark	182 000	182 000
	Ingående anskaffningsvärde markanläggningar	4 030 763	4 030 763
	Årets investeringar	1 690 038	601 711
	Årets försäljningar/utrangeringar	0	-300 059
	Omklassificeringar	0	-915 429
	Summa Ackumulerade anskaffningsvärden	**64 985 342**	**63 295 304**
	Ackumulerade avskrivningar		
	Ingående avskrivningar	-20 833 017	-19 636 255
	Årets avskrivningar	-1 003 878	-1 496 820
	Omklassificeringar	0	300 059
	Summa Ackumulerade avskrivningar	**-21 836 894**	**-20 833 016**
	Utgående redovisat värde	**43 148 447**	**42 462 288**

Taxeringsvärde	*2025-12-31*	*2024-12-31*
Taxeringsvärde byggnad - bostäder	71 400 000	57 400 000
Taxeringsvärde byggnad - lokaler	350 000	213 000
Taxeringsvärde mark - bostäder	27 542 000	29 404 000
Taxeringsvärde mark - lokaler	314 000	314 000
Summa	**99 606 000**	**87 331 000**

Ställda säkerheter	*2025-12-31*	*2024-12-31*
Fastighetsinteckning	40 905 000	40 905 000
Varav i eget förvar	0	0
Ställda säkerheter	**40 905 000**	**40 905 000**

Not 8	Andra långfristiga värdepappersinnehav	2025-12-31	2024-12-31
	Andra långfristiga värdepappersinnehav		
	Ingående värde andel i HSB	500	500
	Summa Andra långfristiga värdepappersinnehav	**500**	**500**

Not 9	Övriga kortfristiga fordringar	2025-12-31	2024-12-31
	Övriga fordringar		
	Avräkningskonto HSB	2 065 993	2 264 344
	Övriga fordringar	3 527	52 091
	Summa Övriga fordringar	**2 069 520**	**2 316 435**

Not 10	Övriga kortfristiga placeringar	2025-12-31	2024-12-31
	Övriga kortfristiga placeringar		
	Placeringar HSB	750 000	1 500 000
	Nordea	750 000	750 000
	Summa Övriga kortfristiga placeringar	**1 500 000**	**2 250 000**

Not 11	Kassa och bank	2025-12-31	2024-12-31
	Kassa och bank		
	Nordea	30 610	0
	Summa Kassa och bank	**30 610**	**0**

Not 12 Övriga långfristiga skulder till kreditinstitut **2025-12-31**

Låneinstitut	*Räntesats*	*Konv.datum*	*Belopp*	*Nästa års amortering*
Nordea Bank	2,79%	2026-03-25	14 759 250	150 000
Nordea Bank	2,47%	2026-12-17	11 091 630	125 000
Nordea Bank	2,23%	2026-12-22	6 270 626	75 000
Nordea Bank	2,76%	2027-12-15	6 270 626	75 000
			38 392 132	**425 000**

Långfristig del	6 195 626
Nästa års amortering av långfristig skuld	75 000
Lån som ska konverteras inom ett år	32 121 506
Kortfristig del	32 196 506
Nästa års amorteringar av lång- och kortfristig skuld	425 000
Amorteringar inom 2-5 år beräknas uppgå till	1 700 000
Skulder med bindningstid på över 5 år uppgår om 5 år till	0
Genomsnittsräntan vid årets utgång	2,60%
Finns swap-avtal	Nej

Not 13 Övriga kortfristiga skulder till kreditinstitut

2025-12-31

Låneinstitut	*Räntesats*	*Konv.datum*	*Belopp*	*Nästa års amortering*
Nordea Bank	2,79%	2026-03-25	14 759 250	150 000
Nordea Bank	2,47%	2026-12-17	11 091 630	125 000
Nordea Bank	2,23%	2026-12-22	6 270 626	75 000
Nordea Bank	2,76%	2027-12-15	6 270 626	75 000
			38 392 132	**425 000**

Nästa års amortering av långfristig skuld	75 000
Lån som ska konverteras inom ett år	32 121 506
Kortfristig del	32 196 506

Not 14 Övriga kortfristiga skulder

	2025-12-31	**2024-12-31**
Övriga skulder		
Källskatt	0	603
Inre fond	90 834	90 834
Övriga kortfristiga skulder	3 489	3 539
Summa Övriga skulder	**94 323**	**94 976**

Not 15 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2025-12-31	**2024-12-31**
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		
Förutbetalda hyror och avgifter	601 580	606 118
Upplupna räntekostnader	23 551	67 441
Övriga upplupna kostnader	295 922	457 504
Summa Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	**921 053**	**1 131 063**

Årsredovisningen fastställdes 2026-04-08.

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 Sånglärkan i Eskilstuna

Org.nr 718000-2615

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Bostadsrättsförening Sånglärkan i Eskilstuna för år 2025.

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

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Revisorernas ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnitten Revisorn från Kungsbron Borevision AB:s ansvar samt Den förtroendevalda revisorns ansvar.

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

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

Styrelsens ansvar

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

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

Revisorn från Kungsbron Borevision AB:s ansvar

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

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

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

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

Den förtroendevalda revisorns ansvar

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

Dokument-ID 09222115557576137752 Signerat TS, AH

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 Sånglärkan i Eskilstuna för år 2025 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorn från Kungsbron Borevision AB:s ansvar.

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

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

Styrelsens ansvar

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

Styrelsen ansvarar för föreningens organisation och förvaltningen av föreningens angelägenheter. Detta innefattar bland annat att 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.

Revisorn från Kungsbron Borevision AB:s ansvar

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

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

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

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

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

Eskilstuna den dag som framgår av vår elektroniska underskrift

Andreas Holman
Kungsbron Borevision AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Torbjörn Schödin
Förtroendevald revisor

Dokument-ID 09222115557576137752 Signerat TS, AH

Årsredovisning 2025

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

Per Jönsson
Ordförande
E-signerade med BankID: 2026-04-20 kl. 11:20:54

Jerker Olsson
Ledamot
E-signerade med BankID: 2026-04-20 kl. 13:06:45

Zahir Chamuon
Ledamot
E-signerade med BankID: 2026-04-21 kl. 19:17:19

Edwin Lindblom
Ledamot
E-signerade med BankID: 2026-04-21 kl. 18:05:21

Ida Pettersson
Ledamot
E-signerade med BankID: 2026-04-21 kl. 19:18:35

Per Gunnar Fredrik Wallin
Ledamot
E-signerade med BankID: 2026-04-20 kl. 11:27:38

Patrick Sannetjärn
Ledamot
E-signerade med BankID: 2026-04-22 kl. 14:57:34

Torbjörn Schödin
Revisor
E-signerade med BankID: 2026-04-28 kl. 14:55:30

Andreas Holman
Bolagsrevisor
E-signerade med BankID: 2026-04-28 kl. 15:57:13

Revisionsberättelse 2025

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

Torbjörn Schödin
Revisor
E-signerade med BankID: 2026-04-28 kl. 14:57:26

Andreas Holman
Bolagsrevisor
E-signerade med BankID: 2026-04-28 kl. 15:56:39