



ÅRSREDOVISNING 2023

HSB Brf Sveaborg i Eskilstuna



FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

VERKSAMHETEN

Styrelsen för HSB Brf Sveaborg i Eskilstuna med säte i Eskilstuna org.nr. 718000-2557 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2023-01-01 - 2023-12-31

ALLMÄNT OM VERKSAMHETEN

Föreningen är en 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 1962. Föreningens stadgar registrerades senast 2023-09-04.

Föreningen äger och förvaltar

Föreningen äger och förvaltar byggnaderna på fastigheten Härolden 8 i Eskilstuna kommun med adress Rosenhällsgatan 6-8 och Bryggartorpsgatan 13-15:

Fastighet	Förvärvsdatum	Nybyggnadsår byggnad
Härolden 8	1962-01-02	1964
Totalt 1 objekt		

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Länsförsäkringar. I försäkringen ingår styrelseansvar. Hemförsäkring tecknas och bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna.

Antal	Benämning	Total yta m ²
6	lokaler (hyresrätt)	238
75	lägenheter (upplåtna med bostadsrätt)	4806
79	garageplatser	0
23	p-platser	0
Totalt 183 objekt		5044

Föreningens lägenheter fördelas på:

1 st 0 rum och kök
20 st 1 rum och kök
19 st 2 rum och kök
26 st 3 rum och kök
9 st 4 rum och kök



Styrelsens sammansättning

Namn	Roll	Fr.o.m.
John Hadvall	Ordförande	2023-06-18
Roger Alf	Ledamot	2022-05-03
Jon Leo Rikhardsson	HSB Ledamot	2022-05-03
Pontus Erita	Ledamot	2023-06-18

I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är: John Hadvall och Roger Alf.

Styrelsen har under året hållit 14 protokollförda styrelsemöten.

Firmatecknare har varit: Roger Alf, Pontus Erita och John Hadvall.
Firman tecknas av styrelsen eller två i förening av ledamöterna ovan.

Föreningsstämman har beslutat att delegera till styrelsen att utse fullmäktige till HSB Södermanlands föreningsstämma.

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

Valberedning har varit: Krister Jansson (sammankallande), vald vid föreningsstämman.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2023-06-18. På stämman deltog 16 röstberättigade medlemmar varav 1 genom fullmakt.

Extra föreningsstämma

Extra föreningsstämma hölls 2023-05-14. På den extra stämman deltog 17 röstberättigade medlemmar. Föreningen beslutade på stämman, med full majoritet, att anta nya stadgar, Normalstadgar 2023 för HSB Brf Sveaborg.

VÄSENTLIGA HÄNDELSE UNDER RÄKENSKAPSÅRET

Årsavgiften förändrades fr.o.m. 2023-01-01 med +3%.

En förändring av årsavgiften med +20% per 2024-01-01 är registrerad.

Föreningen har en 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.

Årets fastighetsbesiktning har utförts löpande av styrelsen. Även mindre reparationsåtgärder kopplade till våra fastigheter har skett löpande under 2023. Främst har dessa åtgärder varit kopplade till våra hissar och huvudentréer, men även andra underhållsåtgärder, t ex gällande vår belysning och ventilation har genomförts under detta år.

Under 2023 har även byte av låssystem till samtliga bostäder och lokaler i vår förening genomförts. Styrelsen har därtill beslutat om att övergå till ett digitalt parkeringssystem för att både förenkla och förbättra förfarandet på detta område framöver. I samband med föreningsstämman i början av sommaren antogs även HSBs nya normalstadgar.

Styrelsen har under 2023 även haft löpande kontakt med den projektledare från HSB som vi samarbetat gällande byte av hissar i vår förening. Under våren så skickades ett förfrågningsunderlag ut till olika aktörer på området som därefter inkom med offerter. Utifrån projektledarens rekommendation så valdes slutligen det företag(ALT hiss AB) som lämnat det lägsta anbudet men ändå uppfyllt alla fördefinierade kvalitetskriterier i förfrågningsunderlaget. Hissbytet kommer påbörjas i januari 2024.

Sedan föreningen startade har följande större åtgärder genomförts:

Årtal	Ändamål
2000	Stambyte samt renovering badrum
2003	Balkongrenovering
2003	Bredbandsinstallation
2005	Fönsterbyte
2007	Renovering garagetak/terrass
2012	Renovering av tvättstugor
2013	Passersystem med tags i entréer
2014	Passagesystem tvättstuga
2014	Fjärrvärme
2015	Fem nya garageportar
2015	Nya inglasade balkonger
2016/2017	Ny parkering
2017	Miljöhus
2017	Lekplats och utegård
2017	Ombyggnad lokal till bostadsrätt
2017	Postboxar och anslagstavla
2017	Armaturer vid garage, källare, vind och gräsmatta
2017	Markarbeten och omplantering av växtlighet i anslutning till trapphus och fasad
2020	Säkerhetsdörrar
2020	Ommålning av entréer
2023	Byte av låssystem samtliga lägenheter/lokaler.

Förvaltning

Föreningen har avtal med nedanstående företag

Leverantör	Avtalstyp
HSB Södermanland	Ekonomisk förvaltning
HSB Södermanland	Fastighetsskötsel och lokalvård
Eskilstuna Energi & Miljö	Fjärrvärme, elnät, vatten, renhållning
Tele2	Bredband, tv och IP telefoni
Länsförsäkringar	Fastighetsförsäkringar
Elfast Förvaltning AB	Snöröjning
HSB Södermanland Solcellspark	EI

Pontus Erita har varit vicevärd.

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

Årtal	Ändamål
2024	Nya hissar.
2024	Byte av belysningsarmaturer trapphus Rosenhällsgatan 6 och Bryggartorpsgatan 13.
2024	Byte av entrepartier/dörrar(huvudentréer).
2025	Takrenovering.
2026	Byte av belysningsarmaturer trapphus Rosenhällsgatan 8 och Bryggartorpsgatan 15.
2027	Renovering golv/väggar garage.
2028	Fasadrenovering.

MEDLEMSINFORMATION

Under året har 11 bostadsrätter överlåtit och 0 upplåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 103 och under året har det tillkommit 12 och avgått 16 medlemmar.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 99.

FLERÅRSÖVERSIKT

	2023	2022	2021	* 2020	2019
Sparande, kr/kvm	224	255	222	0	0
Skuldsättning, kr/kvm	2 926	2 996	3 057	0	0
Skuldsättning bostadsrättsyta, kr/kvm	3 071	3 144	3 224	0	0
Räntekänslighet, %	4	5	5	0	0
Energikostnad, kr/kvm	186	175	184	0	0
Årsavgifter, kr/kvm	688	668	669	0	0
Årsavgifter/totala intäkter, %	88	89	89	0	0
Totala intäkter, kr/kvm	743	713	711	0	0
Nettoomsättning, tkr	3 740	3 588	3 588	0	0
Resultat efter finansiella poster, tkr	165	359	148	94	697
Soliditet, %	39	38	37	35	35

Förklaringar till nyckeltal som används i denna årsredovisning. Notera att definitioner och klassificeringar kan variera mellan olika bolag och år.

**Från och med 2023 är nya nyckeltal framtagna enligt nya krav och regler och samtliga jämförelsetal har ej räknats ut. Följande nyckeltal har inte räknats ut för 2019 och 2020: Sparande, Skuldsättning, kr/kvm, Skuldsättning bostadsrättsyta, Räntekänslighet, Energikostnad, Årsavgift/totala intäkter, Totala intäkter och Nettoomsättning. Från 2021 och framåt har nyckeltalet årsavgift, kr/kvm beräknats på andra grunder enligt BFAR 2023:1 vilket påverkar jämförbarheten för tidigare år.*

Sparande: (här i betydelsen underliggande kassaflöde per kvadratmeter) Årets resultat med återläggning av avskrivningar, kostnader för planerat underhåll, eventuella utrangeringar och eventuella exceptionella/jämförelsestörande poster per kvadratmeter totalyta (boyta och lokalyta). Ett förenklat mått på föreningens utrymme för långsiktigt genomsnittligt underhåll 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.

FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL

	Belopp vid årets ingång	Disposition av föregående års resultat enligt stämmans beslut	Förändring under året*	Belopp vid årets utgång
Bundet eget kapital				
Inbetalade insatser, kr	484 390	0	0	484 390
Upplåtelseavgifter, kr	716 040	0	0	716 040
Underhållsfond, kr	3 798 996	0	128 855	3 927 851
S:a bundet eget kapital, kr	4 999 426	0	128 855	5 128 281
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat, kr	4 517 161	359 056	-128 855	4 747 362
Årets resultat, kr	359 056	-359 056	164 853	164 853
S:a ansamlad vinst/förlust, kr	4 876 217	0	35 998	4 912 215
S:a eget kapital, kr	9 875 643	0	164 853	10 040 496

* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 303 000 kr samt ianspråktagande skett med 174 145 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	4 876 217
Årets resultat, kr	164 853
Reservation till underhållsfond, kr	-303 000
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	174 145
Summa till föreningsstämmans förfogande, kr	4 912 215

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Styrelsens förslag gällande extra reservation till underhållsfond, kr	-0
Balanseras i ny räkning, kr	4 912 215

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

Resultaträkning	Not	2023-01-01	2022-01-01
	1	-2023-12-31	-2022-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	3 739 738	3 587 749
Övriga rörelseintäkter	3	8 045	6 550
Summa rörelseintäkter		3 747 783	3 594 299
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	4	-2 050 133	-1 833 469
Övriga externa kostnader	5	-228 979	-208 015
Underhåll enligt plan	6	-174 145	-138 599
Personalkostnader och arvoden	7	-112 888	-114 557
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-788 529	-788 529
Summa rörelsekostnader		-3 354 674	-3 083 169
Rörelseresultat		393 109	511 130
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		37 240	29
Räntekostnader och liknande resultatposter		-265 496	-152 103
Summa finansiella poster		-228 256	-152 074
Resultat efter finansiella poster		164 853	359 056
Årets resultat		164 853	359 056

Balansräkning	Not	2023-12-31	2022-12-31
	1		
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	8	22 147 568	22 936 096
Pågående nyanläggningar avseende materiella anläggningstillgångar	9	37 125	0
Summa materiella anläggningstillgångar		22 184 693	22 936 096
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	10	150 196	150 196
Summa finansiella anläggningstillgångar		150 196	150 196
Summa anläggningstillgångar		22 334 889	23 086 292
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		9 295	0
Aktuella skattefordringar		0	998
Övriga fordringar		819	33
Avräkningskonto HSB Södermanland		1 242 942	2 801 457
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	11	156 060	77 512
Summa kortfristiga fordringar		1 409 116	2 880 000
<i>Kortfristiga placeringar</i>			
Övriga kortfristiga placeringar	12	2 136 957	0
Summa kortfristiga placeringar		2 136 957	0
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		5 063	2 833
Summa kassa och bank		5 063	2 833
Summa omsättningstillgångar		3 551 136	2 882 833
SUMMA TILLGÅNGAR		25 886 025	25 969 125

Balansräkning	Not	2023-12-31	2022-12-31
	1		
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Insatser		484 390	484 390
Upplåtelseavgifter		716 040	716 040
Fond för yttre underhåll		3 927 851	3 798 996
Summa bundet eget kapital		5 128 281	4 999 426
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		4 747 362	4 517 161
Årets resultat		164 853	359 056
Summa fritt eget kapital		4 912 215	4 876 217
Summa eget kapital		10 040 496	9 875 643
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	13, 14	7 609 282	7 796 282
Summa långfristiga skulder		7 609 282	7 796 282
Kortfristiga skulder			
Kortfristig del av långfristig skuld till kreditinstitut	15	7 148 287	7 315 287
Leverantörsskulder		255 326	154 977
Aktuella skatteskulder		4 352	0
Övriga skulder	16	241 841	248 614
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	17	586 441	578 322
Summa kortfristiga skulder		8 236 247	8 297 200
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		25 886 025	25 969 125

KassaflödesanalysNot
1**2023-01-01**
-2023-12-31**2022-01-01**
-2022-12-31**Den löpande verksamheten**

Resultat efter finansiella poster

164 853

359 056

Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet

788 529

788 529

Resultat efter finansiella poster**953 382****1 147 585****Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet**

Förändring av kundfordringar

-9 295

1 039

Förändring av kortfristiga fordringar

-78 336

6 142

Förändring av leverantörsskulder

100 349

-5 647

Förändring av kortfristiga skulder

5 697

33 252

Kassaflöde från den löpande verksamheten**971 797****1 182 371****Investeringsverksamheten**

Investeringar i materiella anläggningstillgångar

-37 125

0

Investeringar i finansiella anläggningstillgångar

0

-149 526

Kassaflöde från investeringsverksamheten**-37 125****-149 526****Finansieringsverksamheten**

Ökning/minskning av skulder till kreditinstitut

-354 000

-386 371

Kassaflöde från finansieringsverksamheten**-354 000****-386 371****Årets kassaflöde****580 672****646 474****Likvida medel vid årets början**

Likvida medel vid årets början

2 804 290

2 157 816

Likvida medel vid årets slut**3 384 962****2 804 290**

Noter

Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2012:1 (K3) samt Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2023:1 om kompletterande upplysningar i bostadsrättsföreningars årsredovisningar.

Anläggningstillgångar

Fastighetens betydande komponenter bedöms ha väsentligt skilda nyttjandeperioder och därför har fastighetens bokförda värden fördelats på väsentliga komponenter. Komponentindelningen har genomförts med utgångspunkt i vägledningen för komponentindelning av hyresfastigheter men med anpassning till bostadsrättsföreningens särskilda förutsättningar. Komponenternas återstående nyttjandeperiod och tidpunkt samt utgift för eventuella utförda åtgärder på väsentliga komponenter har beaktats så väl som ackumulerade avskrivningar dvs man har använt direkt infasning med bruttometoden.

Återstående redovisningsmässig nyttjandeperiod för föreningens byggnad har bedömts vara 60 år. Årets avskrivningar på de olika komponenterna uppgår genomsnittligt till 2 %.

Reservering för framtida underhåll av föreningens fastigheter baseras på föreningens underhållsplan. Styrelsen är den som fattar beslut om föreningens underhållsplan.

Övrigt

Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta, övriga tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärde om inte annat anges.

Kassaflödesanalysen upprättas enligt indirekt metod. Det redovisade kassaflödet omfattar endast transaktioner som medfört in- eller utbetalningar. Som likvida medel klassificerar företaget, förutom kassamedel, disponibla tillgodohavanden hos banker och andra kreditinstitut samt kortfristiga likvida placeringar som är noterade på en marknadsplats och har en kortare löptid än tre månader från anskaffningstidpunkten. I kassaflödesanalysen medräknas även föreningens avräkningskonto samt kortfristiga placeringar hos HSB Södermanland in i de likvida medlen. Förändringar i spärrade medel redovisas i investeringsverksamheten.

Föreningen har tidigare beskattats för kapitalintäkter. Högsta förvaltningsdomstolens beslut 2010-12-29 innebär att bostadsrättsföreningar inte beskattas för kapitalintäkter som är hänförliga till föreningens fastigheter. Föreningens underskottsavdrag uppgår till 1 860 022 kronor.

Not 2 Nettoomsättning

	2023-01-01	2022-01-01
	-2023-12-31	-2022-12-31
Årsavgifter	3 306 544	3 210 876
Hyrer	488 782	414 661
Hysesbortfall	-74 536	-59 990
Övriga intäkter	18 949	22 202
Summa nettoomsättning	3 739 739	3 587 749

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2023-01-01	2022-01-01
	-2023-12-31	-2022-12-31
Återvunna hyres-, avgifts- och kundfordringar	0	181
Ersättning från försäkringsbolag	5 815	
Övriga ersättningar och intäkter	2 230	6 369
Summa övriga rörelseintäkter	8 045	6 550

Not 4 Driftskostnader

	2023-01-01	2022-01-01
	-2023-12-31	-2022-12-31
Reparation, förbrukningsmaterial mm	3 347	2 835
Löpande underhåll	299 224	175 733
Elavgifter	121 915	135 417
Uppvärmningsavgifter	596 516	558 364
Vatten och avlopp	220 788	188 537
Sophämtning	122 658	131 084
Försäkringar	42 817	26 088
Kabel-TV/bredband	140 613	140 069
Fastighetsskötsel	352 581	343 608
Kommunal fastighetsavgift / fastighetsskatt	148 375	143 025
Övriga kostnader	1 300	6 692
Kundbonus	0	-17 983
Summa driftskostnader	2 050 134	1 833 469

Not 5 Övriga externa kostnader

	2023-01-01 -2023-12-31	2022-01-01 -2022-12-31
Revisionsarvoden	11 000	10 275
Administrativ/ekonomisk förvaltning Grundavtal	127 924	121 336
Administrativ/ekonomisk förvaltning Extradebiteringar	6 250	963
Övriga förvaltningskostnader	16 151	800
Konsultarvoden	0	2 288
Medlemsavgift HSB	22 750	22 750
Möteskostnader	0	6 700
Överlåtelseavgift	16 854	18 078
Pantförskrivningsavgift	3 591	5 790
Kreditupplysning	3 139	270
Kontorsmaterial och trycksaker	3 673	2 865
Telefon	11 075	9 424
Mobiltelefon	5 887	5 376
Inkassokostnader	685	1 100
Summa övriga externa kostnader	228 979	208 015

Not 6 Underhåll enligt plan

	2023-01-01 -2023-12-31	2022-01-01 -2022-12-31
Underhåll enligt plan	174 145	138 599
Summa underhåll enligt plan	174 145	138 599

Not 7 Personalkostnader och arvoden

	2023-01-01 -2023-12-31	2022-01-01 -2022-12-31
Arvode styrelse	54 974	57 000
Arvode vicevärd	29 600	32 000
Arvode föreningsvald revisor	500	2 000
Sociala avgifter	24 277	23 557
Övriga personalkostnader	3 537	0
Summa personalkostnader och arvoden	112 888	114 557

Föreningen har ingen anställd personal.

Not 8 Byggnader och mark

Byggnadernas nu aktiverade komponenter är helt avskrivna år 2083.
Värdeår enligt taxeringsbeslut 1964.

	2023-12-31	2022-12-31
Ingående anskaffningsvärden byggnader	33 778 245	33 778 245
Ingående anskaffningsvärde mark	524 000	524 000
Ingående värde markanläggningar	5 005 180	5 005 180
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	39 307 425	39 307 425
Ingående avskrivningar	-16 371 329	-15 582 800
Årets avskrivningar	-788 529	-788 529
Utgående ackumulerade avskrivningar	-17 159 858	-16 371 329
Utgående redovisat värde	22 147 567	22 936 096
Taxeringsvärde byggnad - bostäder	39 000 000	39 000 000
Taxeringsvärde byggnad - lokaler	1 470 000	1 470 000
Taxeringsvärde mark - bostäder	19 000 000	19 000 000
Taxeringsvärde mark - lokaler	1 440 000	1 440 000
Totalt taxeringsvärde	60 910 000	60 910 000

Fastighetsbeteckning: Härolden 8

Not 9 Pågående nyanläggningar avseende materiella anläggningstillgångar

	2023-12-31	2022-12-31
Ingående anskaffningsvärden	37 125	0
Utgående redovisat värde	37 125	0

Not 10 Andra långfristiga värdepappersinnehav

	2023-12-31	2022-12-31
Inköp 702 andelar i HSB Solcellspark	149 526	149 526
Andel i HSB	670	670
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	150 196	150 196
Utgående redovisat värde	150 196	150 196

Not 11 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2023-12-31	2022-12-31
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	156 060	77 512
Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	156 060	77 512

Not 12 Övriga kortfristiga placeringar

	2023-12-31	2022-12-31
Övriga placeringar	2 136 957	0
Summa kortfristiga placeringar	2 136 957	0

Not 13 Skulder till kreditinstitut

Låneinstitut	Räntesats %	Konv datum	Lånebelopp 2023-12-31	Lånebelopp 2022-12-31
Stadshypotek	1,36	2026-09-30	2 565 000	2 625 000
Stadshypotek	0,89	2025-09-01	5 231 282	5 358 282
Stadshypotek	5,09	2024-02-02	1 730 000	1 770 000
Stadshypotek	4,59	2024-03-01	5 231 287	5 358 287
			14 757 569	15 111 569
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut			-6 794 287	-6 961 287
Nästa års amortering beräknas uppgå till			-354 000	-354 000
Långfristiga skulder exklusive kortfristig del			7 609 282	7 796 282

Lån som har slutförfallodag inom ett år från bokslutsdagen redovisas som kortfristiga skulder, oavsett om fortsatt belåning sker i bank.

Amortering inom 2-5 år beräknas uppgå till	1 416 000
Om 5 år beräknas nuvarande skulder uppgå till	12 987 569

Not 14 Ställda säkerheter

	2023-12-31	2022-12-31
Uttagna fastighetsinteckningar	18 386 800	18 386 800
Summa ställda säkerheter	18 386 800	18 386 800

Not 15 Kortfristig del av långfristig skuld till kreditinstitut

	2023-12-31	2022-12-31
Kortfristig del av långfristig skuld (nästa års beräknade amortering, samt lån med slutförfallodag inom ett år)	7 148 287	7 315 287
Summa kortfristiga skulder till kreditinstitut	7 148 287	7 315 287

Not 16 Övriga skulder

	2023-12-31	2022-12-31
Redovisningskonto för moms	38 824	33 891
Lagstadgade sociala avgifter	0	-1
Medlemmars reparationsfond/inre fond	203 017	214 723
Summa övriga kortfristiga skulder	241 841	248 613

Specifikation av förändring i fond för inre underhåll

Belopp vid årets ingång	214 723	231 600
Uttag under året	-11 706	-16 877
Utgående värde	203 017	214 723

Not 17 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2023-12-31	2022-12-31
Upplupna arvoden och löner	65 287	75 000
Upplupna lagstadgade sociala avgifter	20 512	23 557
Upplupna räntekostnader	40 710	14 317
Förutbetalda hyror och avgifter	328 156	303 027
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	131 775	155 710
Avtalsplacerade betalningar	0	6 712
Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	586 440	578 323

Årsredovisningen och revisionsberättelsen för HSB Brf Sveaborg i Eskilstuna med räkenskapsår 2023-01-01 - 2023-12-31 har skrivits under digitalt.

Eskilstuna

John Hadvall
Ordförande

Jon Leo Rikhardsson
Ledamot

Pontus Erita
Ledamot

Roger Alf
Ledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats

Geerth Gustavsson
Av föreningen vald revisor

Ola Trané
BoRevision AB

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i HSB Bostadsrättsförening Sveaborg i Eskilstuna, org.nr. 718000-2557

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf Sveaborg i Eskilstuna för räkenskapsåret 2023.

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 2023 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 BoRevision 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 (ISA) 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 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 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 Sveaborg i Eskilstuna för räkenskapsåret 2023 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 revisorssed i Sverige. Revisorn utsedd av HSB Riksförbund har i övrigt fullgjort sitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Styrelsens ansvar

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

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

Revisorns ansvar

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

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

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

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

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

Eskilstuna

Digitalt signerad av

Ola Trané
BoRevision i Sverige AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Geerth Gustavsson
Av föreningen vald revisor



ÅRSREDOVISNING 2023

Årsredovisning för 2023 avseende HSB Brf Sveaborg i Eskilstuna signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

JOHN HADVALL

Ordförande

E-signerade med BankID: 2024-03-10 kl. 20:30:19



JON LEO RIKHARDSSON

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-03-19 kl. 08:17:10



PONTUS ERITA

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-03-06 kl. 15:32:52



ROGER ALF

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-02-28 kl. 12:02:25



GEERTH GUSTAVSSON

Revisor

E-signerade med BankID: 2024-04-01 kl. 17:04:11



OLA TRANÉ

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2024-04-04 kl. 06:19:46



REVISIONSBERÄTTELSE 2023

Revisionsberättelsen för 2023 avseende HSB Brf Sveaborg i Eskilstuna signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

GEERTH GUSTAVSSON

Revisor

E-signerade med BankID: 2024-04-01 kl. 17:06:46



OLA TRANÉ

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2024-04-04 kl. 06:20:50



HSB – där möjligheterna bor