



ÅRSREDOVISNING 2023

HSB Brf Härolden i Eskilstuna

MEDLEM I HSB



HSB – där möjligheterna bor



FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

VERKSAMHETEN

Styrelsen för HSB Brf Härolden i Eskilstuna med säte i Eskilstuna org.nr. 718000-2672 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2023-01-01 - 2023-12-31

ALLMÄNT OM VERKSAMHETEN

Föreningen är ett privatbostadsföretag (äka 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 1954. Föreningens stadgar registrerades senast 2023-07-26.

Föreningen äger och förvaltar

Föreningen äger och förvaltar byggnaderna på fastigheterna i Eskilstuna kommun med adress Bryggartorpsgatan 4, 6 och 11, Stenkvistavägen 6, 8 och 10 samt Rosenhällsgatan 4.

Fastighet	Förvävsdatum	Nybyggnadsår byggnad
Hantverkaren 1	1954-02-03	1960
Härolden 7	1954-02-03	1960
Hökaren 21	1954-02-03	1956 och 1960

Totalt 3 objekt

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

Antal	Benämning	Total yta m ²
8	lokaler (hyresrätt)	1308
181	lägenheter (upplåtna med bostadsrätt)	11998
48	garageplatser	924
32	p-platser	0
Totalt 269 objekt		14230

Föreningens lägenheter fördelas på:

- 2 st 1 rum och kokskåp
- 25 st 1 rum och kök
- 57 st 2 rum och kök
- 73 st 3 rum och kök
- 13 st 4 rum och kök
- 11 st 5 rum och kök



Styrelsens sammansättning

Namn	Roll	Fr.o.m.
Anders Caspár	Ordförande	2023-04-25
Anne-Louise Björndell	HSB Ledamot	2023-04-25
Jan Wiklund	Ledamot	2023-04-25
Jari Uusimaa	Ledamot	2023-04-25
Nina Puiseva Tuncer	Ledamot	2023-04-25
Ann-Christin Haglund	Ledamot	2023-04-25
Andreas Klinton	Ledamot	2023-04-25

I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är: Anders Caspár, Andreas Klinton, Nina Tuncer, Jan Wiklund.

Styrelsen har under året hållit 12 protokollförda styrelsemöten.

Firmatecknare har varit Anders Caspár, Andreas Klinton, Hans Andersson och Jan Wiklund.
Firman tecknas enligt ovan två i förening.

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

Valberedning har varit: Björn Swartling (sammankallande), Liisa Rosendahl, valda vid föreningsstämman.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2023-04-25. På stämman deltog 40 röstberättigade medlemmar.

Extra föreningsstämma

Extra föreningsstämma hölls 2023-06-14. På den extra stämman deltog 13 röstberättigade medlemmar. Anledningen till den extra föreningsstämman var att föreningen beslutade med full majoritet att anta nya normalstadgar 2023 för HSB Brf Härolden.

VÄSENTLIGA HÄNDELSE UNDER RÄKENSKAPSÅRET

Årsavgiften förändrades fr.o.m. 2023-01-01 med +6%.

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.

Senaste stadgeenliga fastighetsbesiktning utfördes i enlighet med föreningens underhållsplan den 2023-10-21.

Sedan föreningen startade har följande större åtgärder genomförts:

Årtal	Ändamål
1986	Fasadmålning
1998-1999	Stambyte
1998-1999	Renovering badrum
2000-2001	Fönsterbyte
2003	Bredbandsinstallation
2010	Fjärrvärme samtliga fastigheter
2011	Balkonger
2012	Fasadtvätt
2013	Återvinning via frånluft
2016	Tak
2016	Säkerhetsdörrar
2019-2020	Nya hissar
2021	Målning våningsplan/trapphus
2023	Målning/Kakling tvättstugor. Målning källare/cykelrum
2023	Fjärrstyrda garagedörrar

Förvaltning

Föreningen har avtal med nedanstående företag:

Leverantör	Avtalstyp
HSB Södermanland	Ekonomisk förvaltning
HSB Södermanland	Fastighetskötsel
Eskilstuna Energi & Miljö	Fjärrvärme, vatten och avlopp, el och renhållning
Tele2	TV
Telenor	Bredband
Länsförsäkringar	Fastighetsförsäkringar

Hans-Erik Andersson har varit förvaltare/vicevärd

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

Installation av solceller

MEDLEMSINFORMATION

Under året har 22 bostadsrätter överlåtits och 0 upplåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 236 och under året har det tillkommit 19 och avgått 24 medlemmar.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 231.

FLERÅRSÖVERSIKT

	2023	2022	2021	*2020	2019
Sparande, kr/kvm	220	183	241	0	0
Skuldsättning, kr/kvm	2 525	2 605	2 689	0	0
Skuldsättning bostadsrättsyta, kr/kvm	2 800	2 889	2 982	0	0
Räntekänslighet, %	4	5	5	0	0
Energikostnad, kr/kvm	169	172	144	0	0
Årsavgifter, kr/kvm	654	617	615	0	0
Årsavgifter/totala intäkter, %	86	89	90	0	0
Totala intäkter, kr/kvm	685	624	618	0	0
Nettoomsättning, tkr	8 861	8 180	8 166	8 182	8 153
Resultat efter finansiella poster, tkr	-859	414	734	911	1 159
Soliditet, %	31	31	30	29	27

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 bostadsrättsyta, Räntekänslighet, Energikostnad, Årsavgift/totala intäkter och Totala intäkter. Från 2021 och framåt har nyckeltalet Årsavgift, kr/kvm beräknats på andra grunder enligt BFNAR 2023:1 vilket kan påverka 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.

Upplysning vid förlust: Årets förlust beror till stor del på höga räntekostnader samt större underhållsarbeten. Föreningen har till stor del rörliga lån vilket har gjort att räntekostnaderna har ökat ordentligt. Föreningen har i februari 2023 samt juni 2023 placerat totalt 7 mkr vid HSB och kommer då att erhålla intäkter för denna placering. Kassaflödet är positivt under året.

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	1 067 745	0	0	1 067 745
Underhållsfond, kr	1 266 646	0	-1 266 646	0
S:a bundet eget kapital, kr	2 334 391	0	-1 266 646	1 067 745
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat, kr	14 350 591	413 907	0	16 031 144
Årets resultat, kr	413 907	-413 907	-859 284	-859 284
S:a ansamlad vinst/förlust, kr	14 764 498	0	-859 284	15 171 860
S:a eget kapital, kr	17 098 889	0	-2 125 930	16 239 605

* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 216 000 kr samt ianspråktagande skett med 1 482 646 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	14 764 498
Årets resultat, kr	-859 284
Reservation till underhållsfond, kr	-216 000
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	1 482 646
Summa till föreningsstämmans förfogande, kr	15 171 860

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Styrelsens förslag gällande extra reservation till underhållsfond, kr	-0
Balanseras i ny räkning, kr	15 171 860

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

Resultaträkning	Not	2023-01-01 -2023-12-31	2022-01-01 -2022-12-31
	1		
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	8 860 529	8 180 107
Övriga rörelseintäkter	3	252 958	118 985
Summa rörelseintäkter		9 113 487	8 299 092
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	4	-4 515 019	-4 580 084
Övriga externa kostnader	5	-413 020	-384 647
Underhåll enligt plan	6	-2 322 805	-569 514
Personalkostnader och arvoden	7	-402 784	-479 256
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-1 461 325	-1 446 446
Summa rörelsekostnader		-9 114 953	-7 459 947
Rörelseresultat		-1 466	839 145
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		112 973	8 195
Räntekostnader och liknande resultatposter		-970 791	-433 433
Summa finansiella poster		-857 818	-425 238
Resultat efter finansiella poster		-859 284	413 907
Årets resultat		-859 284	413 907

Balansräkning	Not	2023-12-31	2022-12-31
	1		
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	8	43 407 035	44 851 893
Maskiner och andra tekniska anläggningar	9	0	16 467
Pågående nyanläggningar avseende materiella anläggningstillgångar		198 169	0
Summa materiella anläggningstillgångar		43 605 204	44 868 360
Finansiella anläggningstillgångar			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	10	500	500
Summa finansiella anläggningstillgångar		500	500
Summa anläggningstillgångar		43 605 704	44 868 860
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kundfordringar		3 914	30 649
Aktuella skattefordringar		0	10 826
Övriga fordringar		9 881	9 157
Avräkningskonto HSB Södermanland		2 263 510	9 625 310
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	11	261 481	206 263
Summa kortfristiga fordringar		2 538 786	9 882 205
Kortfristiga placeringar			
Övriga kortfristiga placeringar		7 000 000	0
Summa kortfristiga placeringar		7 000 000	0
Kassa och bank			
Kassa och bank	12	56	56
Summa kassa och bank		56	56
Summa omsättningstillgångar		9 538 842	9 882 261
SUMMA TILLGÅNGAR		53 144 546	54 751 121

Balansräkning	Not	2023-12-31	2022-12-31
	1		
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Insatser		1 067 745	1 067 745
Fond för yttre underhåll		0	1 266 646
Summa bundet eget kapital		1 067 745	2 334 391
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		16 031 144	14 350 591
Årets resultat		-859 284	413 907
Summa fritt eget kapital		15 171 860	14 764 498
Summa eget kapital		16 239 605	17 098 889
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	13, 14	7 500 000	16 788 659
Summa långfristiga skulder		7 500 000	16 788 659
Kortfristiga skulder			
Kortfristig del av långfristig skuld till kreditinstitut	15	26 098 786	17 873 731
Leverantörsskulder		659 830	551 912
Aktuella skatteskulder		1 844	0
Övriga skulder	16	1 192 669	1 383 207
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	17	1 451 812	1 054 723
Summa kortfristiga skulder		29 404 941	20 863 573
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		53 144 546	54 751 121

Kassaflödesanalys	Not	2023-01-01	2022-01-01
	1	-2023-12-31	-2022-12-31
Den löpande verksamheten			
Resultat efter finansiella poster		-859 284	413 907
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		1 461 325	1 446 446
Resultat efter finansiella poster		602 041	1 860 353
Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet			
Förändring av kundfordringar		26 735	-30 399
Förändring av kortfristiga fordringar		-45 116	-155 318
Förändring av leverantörsskulder		107 917	538 058
Förändring av kortfristiga skulder		208 395	-146 031
Kassaflöde från den löpande verksamheten		899 972	2 066 663
Investeringsverksamheten			
Investeringar i materiella anläggningstillgångar		-198 169	0
Kassaflöde från investeringsverksamheten		-198 169	0
Finansieringsverksamheten			
Ökning/minskning av skulder till kreditinstitut		-1 063 604	-1 113 604
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		-1 063 604	-1 113 604
Årets kassaflöde		-361 801	953 059
Likvida medel vid årets början			
Likvida medel vid årets början		9 625 366	8 672 307
Likvida medel vid årets slut		9 263 565	9 625 366

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 37 år. Årets avskrivningar på de olika komponenterna uppgår genomsnittligt till 2 %.

Avskrivning på maskiner och inventarier sker linjärt med 20 % av tillgångarnas anskaffningsvärde per år.

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. Föreningen har inget underskottsavdrag.

Not 2 Nettoomsättning

	2023-01-01 -2023-12-31	2022-01-01 -2022-12-31
Årsavgifter	7 823 172	7 380 360
Hyror	995 005	941 895
Hysesbortfall	-19 385	-7 080
Intäkter konsumtionsavgift	21 037	16 500
Övriga intäkter	40 701	44 456
Avsättning inre fond	0	-196 023
Summa nettoomsättning	8 860 530	8 180 108

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2023-01-01 -2023-12-31	2022-01-01 -2022-12-31
Elstöd	177 030	0
Övriga ersättningar och intäkter	75 928	118 985
	252 958	118 985

Not 4 Driftskostnader

	2023-01-01 -2023-12-31	2022-01-01 -2022-12-31
Reparation, förbrukningsmaterial mm	36 311	27 554
Löpande underhåll	505 580	730 064
Elavgifter	701 894	852 483
Uppvärmningsavgifter	1 041 928	984 322
Vatten och avlopp	508 679	457 181
Sophämtning	335 391	343 129
Försäkringar	190 034	183 660
Kabel-TV/bredband	97 268	101 599
Fastighetsskötsel	742 698	588 846
Kommunal fastighetsavgift / fastighetsskatt	341 029	328 359
Övriga kostnader	14 206	31 811
Kundbonus	0	-48 924
Summa driftskostnader	4 515 018	4 580 084

Not 5 Övriga externa kostnader

	2023-01-01	2022-01-01
	-2023-12-31	-2022-12-31
Revisionsarvoden	17 259	16 399
Administrativ/ekonomisk förvaltning Grundavtal	240 332	224 491
Övriga förvaltningskostnader	1 600	1 686
Konsultarvoden	34 753	5 218
Bankkostnader	0	159
Medlemsavgift HSB	49 250	49 250
Möteskostnader	10 254	6 169
Fritidsverksamhet	4 024	3 505
Överlåtelseavgift	23 416	28 150
Pantförskrivningsavgift	8 400	13 743
Representation, avdragsgill	328	2 988
Kreditupplysning	412	135
Kontorsmaterial och trycksaker	12 517	9 781
Telefon	2 358	7 751
Mobiltelefon	7 510	14 376
Inkassokostnader	607	845
Summa övriga externa kostnader	413 020	384 646

Not 6 Underhåll enligt plan

	2023-01-01	2022-01-01
	-2023-12-31	-2022-12-31
Underhåll enligt plan	2 322 805	569 514
Summa underhåll enligt plan	2 322 805	569 514

Not 7 Personalkostnader och arvoden

	2023-01-01 -2023-12-31	2022-01-01 -2022-12-31
Arvode styrelse	132 800	147 465
Arvode vicevärd	110 400	108 240
Arvode föreningsvald revisor	5 000	5 000
Övriga arvoden	65 900	134 400
Kostnadsersättningar	14 330	9 184
Sociala avgifter	61 202	56 143
Övriga personalkostnader	13 152	18 824
Summa personalkostnader och arvoden	402 784	479 256

Föreningen har ingen anställd personal.

Not 8 Byggnader och mark

Byggnadernas nu aktiverade komponenter är helt avskrivna år 2060.
Värdeår enligt taxeringsbeslut 1960.

	2023-12-31	2022-12-31
Ingående anskaffningsvärden byggnader	71 169 854	71 169 854
Ingående anskaffningsvärde mark	1 035 600	1 035 600
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	72 205 454	72 205 454
Ingående avskrivningar	-27 353 561	-25 926 730
Omklassificeringar		-145
Årets avskrivningar	-1 444 859	-1 426 686
Utgående ackumulerade avskrivningar	-28 798 420	-27 353 561
Utgående redovisat värde	43 407 034	44 851 893
Taxeringsvärde byggnad - bostäder	93 000 000	93 000 000
Taxeringsvärde byggnad - lokaler	3 495 000	3 495 000
Taxeringsvärde mark - bostäder	52 200 000	52 200 000
Taxeringsvärde mark - lokaler	1 847 000	1 847 000
Totalt taxeringsvärde	150 542 000	150 542 000

Fastighetsbeteckning: Hantverkaren 1, Härolden 7, Hökaren 21

Not 9 Maskiner och andra tekniska anläggningar

	2023-12-31	2022-12-31
Ingående anskaffningsvärden	407 357	407 357
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	407 357	407 357
Ingående avskrivningar enligt plan	-390 890	-371 130
Årets avskrivning enligt plan	-16 467	-19 760
Utgående ackumulerade avskrivningar	-407 357	-390 890
Utgående redovisat värde	0	16 467

Not 10 Andra långfristiga värdepappersinnehav

Andel i HSB 500 kronor, föregående år 500 kronor.

Not 11 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2023-12-31	2022-12-31
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	261 481	206 263
Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	261 481	206 263

Not 12 Kassa och bank

	2023-12-31	2022-12-31
Bankkonto Sparbanken Rekarne	56	56
Summa kassa och bank	56	56

Not 13 Skulder till kreditinstitut

Låneinstitut	Räntesats %	Konv datum	Lånebelopp 2023-12-31	Lånebelopp 2022-12-31
Stadshypotek 327963	5,19	2024-02-12	821 223	866 667
Stadshypotek 327964	5,19	2024-02-12	1 231 770	1 299 930
Stadshypotek 325167	5,19	2024-03-21	2 426 000	2 426 000
Stadshypotek 341365	5,19	2024-03-20	1 264 897	1 264 897
Stadshypotek 341366	5,19	2024-03-20	1 816 237	1 816 237
Stadshypotek 341367	1,07	2024-12-30	2 500 000	2 500 000
Stadshypotek 233031	1,07	2024-12-30	6 288 659	6 588 659
Stadshypotek 341364	1,42	2027-12-30	8 000 000	8 500 000
Stadshypotek 355932	5,19	2024-01-02	9 250 000	9 400 000
			33 598 786	34 662 390
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut			-24 985 182	-16 760 127
Nästa års amortering beräknas uppgå till			-1 113 604	-1 113 604
Långfristiga skulder exklusive kortfristig del			7 500 000	16 788 659

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	4 454 416
Om 5 år beräknas nuvarande skulder uppgå till	28 030 766

Not 14 Ställda säkerheter

	2023-12-31	2022-12-31
Uttagna fastighetsinteckningar	41 573 800	41 573 800
Summa ställda säkerheter	41 573 800	41 573 800

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)	26 098 786	17 873 731
Summa kortfristiga skulder till kreditinstitut	26 098 786	17 873 731

Not 16 Övriga skulder

	2023-12-31	2022-12-31
Redovisningskonto för moms	25 841	54 765
Personalens källskatt	4 600	4 510
Lagstadgade sociala avgifter	938	920
Medlemmars reparationsfond/inre fond	1 161 290	1 323 011
Summa övriga kortfristiga skulder	1 192 669	1 383 206
Specifikation av förändring i fond för inre underhåll		
Belopp vid årets ingång	1 323 011	1 335 366
Uttag under året	-161 721	-208 378
Avsättning	0	196 023
Utgående värde	1 161 290	1 323 011

Not 17 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2023-12-31	2022-12-31
Upplupna räntekostnader	139 741	14 855
Förutbetalda hyror och avgifter	892 232	686 504
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	419 839	349 564
Avtalsplacerade betalningar	0	3 801
Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	1 451 812	1 054 724

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

Eskilstuna

Anders Caspár
Ordförande

Jan Wiklund
Ledamot

Ann-Christin Haglund
Ledamot

Anne-Louise Björnell
Ledamot

Jari Uusimaa
Ledamot

Andreas Klinton
Ledamot

Nina Puiseva Tuncer
Ledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats

Göran Norrman
Av föreningen vald revisor

Ola Trané
BoRevision

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i HSB Bostadsrättsförening Härölden i Eskilstuna, org.nr. 718000-2672

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf Härölden 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 revisionsssed 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 revisionsssed 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 revisionsssed 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 Härölden 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 revisionsssed 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 revisionsssed 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 revisionsssed 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 provar 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

Göran Norrman
Av föreningen vald revisor

ÅRSREDOVISNING 2023

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

ANDERS CASPÅR

Ordförande

E-signerade med BankID: 2024-02-22 kl. 10:10:55



JAN WIKLUND

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-02-22 kl. 21:33:11



ANN-CHRISTIN HAGLUND

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-02-24 kl. 14:14:42



ANNE-LOUISE BJÖRNDELL

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-02-23 kl. 07:26:29



JARI UUSIMAA

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-02-22 kl. 14:32:47



ANDREAS KLINTON

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-02-25 kl. 15:23:34



NINA PUISEVA TUNCER

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-02-22 kl. 10:52:03



GÖRAN NORRMAN

Revisor

E-signerade med BankID: 2024-02-25 kl. 19:33:37



OLA TRANÉ

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2024-02-28 kl. 06:23:03



REVISIONSBERÄTTELSE 2023

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

GÖRAN NORRMAN

Revisor

E-signerade med BankID: 2024-02-25 kl. 19:35:44



OLA TRANÉ

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2024-02-28 kl. 06:24:12



ORDLISTA

ÅRSREDOVISNING

En bostadsrättsförening är enligt bokföringslagen skyldig att för varje år upprätta en årsredovisning i enlighet med årsredovisningslagen. En årsredovisning består av en förvaltningsberättelse, en resultaträkning, en balansräkning samt en notförteckning. Av notförteckningen framgår vilka redovisnings- och värderingsprinciper som tillämpas samt detaljinformation om vissa poster i resultat- och balansräkningen.

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSEN

Styrelsen ska i förvaltningsberättelsen beskriva verksamhetens art och inriktning samt ägarförhållanden, det vill säga antalet medlemmar med eventuella förändringar under året. Verksamhetsbeskrivningen bör innehålla uppgifter om fastigheten, utfört och planerat underhåll, vilka som har haft uppdrag i föreningen samt avgifter. Även väsentliga ekonomiska händelser i övrigt under räkenskapsåret och efter dess utgång bör kommenteras, liksom viktiga ekonomiska förhållanden som inte framgår av resultat- och balansräkningen. Förvaltningsberättelsen ska innehålla styrelsens förslag till föreningsstämman om hur vinst eller förlust ska behandlas.

RESULTATRÄKNINGEN

Resultaträkningen visar vilka intäkter och kostnader föreningen har haft under året. Intäkter minus kostnader är lika med årets redovisade överskott eller underskott. För en bostadsrättsförening gäller det att anpassa inkomsterna till utgifterna. Med andra ord ska årsavgifterna beräknas så att de täcker kassaflödespåverkande kostnader och dessutom skapar utrymme för framtida underhåll.

AVSKRIVNINGAR

Avskrivningar representerar årets kostnad för nyttjandet av föreningens anläggningstillgångar. Anskaffningsvärdet för en anläggningstillgång fördelas på tillgångens bedömda nyttjandeperiod och belastar årsresultatet med en kostnad som benämns avskrivning. I not till byggnader och inventarier framgår även anskaffningsutgift och ackumulerad avskrivning, det vill säga den totala avskrivningen föreningen gjort under årens lopp.

BALANSRÄKNINGEN

Balansräkningen visar föreningens tillgångar (tillgångssidan) och hur dessa finansieras (skuldsidan). På tillgångssidan redovisas anläggningstillgångar och omsättningstillgångar. På skuldsidan redovisas föreningens egna kapital, fastighetslån och övriga skulder. Det egna kapitalet indelas i bundet eget kapital som består av insatser, upplåtelseavgifter och fond för yttre underhåll samt fritt eget kapital som innefattar årets resultat och resultat från tidigare år (balanserat resultat eller ansamlad förlust).

ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR

Tillgångar som är avsedda för långvarigt bruk inom föreningen. Den viktigaste anläggningstillgången är föreningens fastighet med mark och byggnader.

OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR

Andra tillgångar än anläggningstillgångar. Omsättningstillgångar kan i allmänhet omvandlas till likvida medel inom ett år. Hit hör bland annat kortfristiga fordringar och vissa värdepapper samt kontanter (kassa) och banktillgodohavande.

KASSA OCH BANK

Banktillgodohavanden och eventuell handkassa. Om föreningen har sina likvida medel på klientmedelskonto hos HSB-föreningen redovisas detta under övriga fordringar och i not till denna post.

LÅNGFRISTIGA SKULDER

Skulder som bostadsrättsföreningen ska betala först efter ett eller flera år, till exempel fastighetslån med längre återstående bindningstid än ett år från bokslutsdagen.

KORTFRISTIGA SKULDER

Skulder som förfaller till betalning inom ett år, till exempel skatteskulder, leverantörsskulder och nästa års amorteringar samt fastighetslån som ska omförhandlas inom ett år.

FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL

Enligt stadgama för de flesta bostadsrättsföreningar ska styrelsen upprätta underhållsplan för föreningens hus. I enlighet med denna plan, eller på annan grund enligt stadgarna, ska årliga reserveringar göras till fond för yttre underhåll. Reserveringen sker genom en omföring mellan fritt och bundet eget kapital och påverkar inte resultaträkningen. Om föreningen under året utfört planerat underhåll görs en motsatt omföring till balanserat resultat. Reservering och disposition av fonden är ett sätt att i redovisningen hantera att utgifterna för underhåll skiljer sig mycket åt mellan åren och är en del i föreningens säkerställande av medel för underhåll av föreningens tillgångar.

FOND FÖR INRE UNDERHÅLL

Stadgama reglerar om bostadsrättsföreningen ska avsätta medel till fond för inre underhåll. Fondbehållningen i årsredovisningen utvisar föreningens sammanlagda skuld för bostadsrätternas tillgodohavanden.

TOMTRÄTT

En del föreningar äger inte sin mark utan har ett tomträttsavtal med kommunen. Dessa förhandlas normalt om vart tionde år, baserat på markvärdet och en ränta, och kan innebära stora kostnadsökningar om markpriserna gått upp mycket.

KASSAFLÖDEANALYS

I årsredovisningen kan det mellan balansräkning och noter ingå en kassaflödesanalys. Kassaflödesanalys är en formaliserad uppställning av föreningens in- och utbetalningar under året.

LIKVIDITET

Bostadsrättsföreningens förmåga att betala sina kortfristiga skulder. Likviditeten erhålls genom att jämföra bostadsrättsföreningens likvida tillgångar med dess kortfristiga skulder. Är de likvida tillgångarna större än de kortfristiga skulderna, är likviditeten god.

SLUTLIGEN

En årsredovisning beskriver historien men egentligen är framtiden viktigare. Vilka utbetalningar står föreningen inför i form av reparationer och utbyten? Har föreningen en kassa och ett sparande som ger jämna årsavgifter framöver? Uppdaterade underhållsplaner samt flerårsprognoser för att kunna svara på ovanstående är viktiga. Fråga gärna styrelsen om detta även om det inte star något i årsredovisningen.