



## ÅRSREDOVISNING 2023

HSB Brf Stenbocken i Eskilstuna



# FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

## VERKSAMHETEN

Styrelsen för HSB Brf Stenbocken i Eskilstuna med säte i Eskilstuna org.nr. 718000-2581 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2023

### ALLMÄNT OM VERKSAMHETEN

Föreningen är ett privatbostadsföretag (äkte bostadsrättsförening) enligt inkomstskattelagen (1999:1229). Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostäder till medlemmarna med nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Föreningen registrerades 1955. Föreningens stadgar registrerades senast 2018-10-04.

### Föreningen äger och förvaltar

Föreningen äger och förvaltar byggnaderna på fastigheten i Eskilstuna kommun:

Fastighet	Förvärvsdatum	Nybyggnadsår byggnad
Stenbocken 8	1955-05-11	1957

#### Totalt 1 objekt

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Länsförsäkringar. I försäkringen ingår styrelseansvar. Hemförsäkring tecknas och bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna, kollektivt bostadsrättstillägg ingår i föreningens fastighetsförsäkring. Nuvarande försäkringsavtal gäller t.o.m. 2024-12-31.

Antal	Benämning	Total yta m <sup>2</sup>
132	lägenheter (upplåtna med bostadsrätt)	7 582
4	lokaler (hyresrätt)	344
28	garageplatser	490
<b>Totalt 164 objekt</b>		<b>8 416</b>

Föreningens lägenheter fördelas på: 25 st 1 rok, 51 st 2 rok, 56 st 3 rok.

## Styrelsens sammansättning

Namn	Roll	Fr.o.m.	T.o.m.
Krister Lindgren	Ordförande	2023-09-05	
Krister Lindgren	Ledamot	2019-06-24	2023-09-05
Jan Garde	Ordförande	2022-05-24	2023-09-05
Kjell Ek	Ledamot	2021-06-16	
Eva Mårdh	HSB-Ledamot	2022-05-24	
Ursula Turtinen	Ledamot	2022-05-24	
Teresa Opasic	Ledamot	2020-07-11	
Cecilia Agerkans	Ledamot	2023-06-16	
Roland Henriksson	Suppleant	2023-06-16	

I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är: Ursula Turtinen och Cecilia Agerkrans samt suppleant Roland Henriksson.

Styrelsen har under året hållit 10 protokollförda styrelsemöten.

Firman tecknas av styrelsen eller två i förening av Krister Lindgren, Kjell Ek och Ursula Turtinen.

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

Valberedning har varit: Lars-Olov Stenbäck (sammanställande), Kjell Axelsson, Douglas Persson samt Timo Kovanen, valda vid föreningsstämman.

## Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2023-05-30. På stämman deltog 39 medlemmar varav 31 röstberättigade medlemmar.

## VÄSENTLIGA HÄNDELSER UNDER RÄKENSKAPSÅRET

Årsavgiften förändrades fr.o.m. 2023-01-01 med +4%.

En förändring av årsavgiften med +4% per 2024-01-01 är registrerad.

Föreningen har en aktuell underhållsplan som redovisar fastighetens underhållsbehov. Underhållsplanen används både för planering av tekniskt underhåll och för ekonomisk planering.

Styrelsen har beslutat och genomfört reservation till föreningens underhållsfond i enlighet med gällande stadgar.

Senaste stadgeenliga fastighetsbesiktning utfördes i enlighet med föreningens underhållsplan den 2023-10-23.

## Underhåll

Till grund för styrelsens bedömning ligger upprättad underhållsplan och den årliga fastighetsbesiktningen utfördes 2023-10-23 av styrelsen. Härvid har konstaterats att inga väsentliga brister förekommer.

Föreningens 20-åriga underhållsplan upprättades ursprungligen 2001 och omarbetades under 2023. Planen ligger till grund för styrelsens beslut om fondering eller ianspråktagande av fondmedel.

**Sedan föreningen startade har följande större åtgärder genomförts:**

Årtal	Ändamål
1999	Stambyte
1999	Renovering av badrum
2002	Byte av lägenhetsdörrar
2005	Fönsterbyte
2005	Balkongrenovering
2008	Ombyggnad ventilation
2010	Renovering av yttertak
2010	Renovering av tvättstugor
2011	Målning av trapphus
2012	Fasadtvätt
2012	Utbyte av garageportar
2012	lordningsställande av gym
2014	Byte av hissar
2015	Källsorteringsrum
2016	Byte av radiatorventiler m m
2016	Renovering fasadparti 5:an
2017	Asfaltering
2019	OVK reparationer
2020	Nya entré- och källardörrar
2021	Byte värmerör Stenkvistavägen 1
2022	Nytt expansionskärl och avgasare

**Förvaltning**

HSB Södermanland:	Administrativ förvaltning, fastighetsskötsel, jouravtal, snöröjning och underhållsplan.
Länsförsäkringar:	Husförsäkring
TakXperten:	Snöröjning av tak.
Tele 2:	TV och bredband.
Nordisk Hiss:	Hissar.
EEM:	El, vatten, värme och sopor.
Haninge Brandredskap:	SBA (systematiskt brandskyddsarbete).
Certego:	Porttelefon, taggar och bokningssystem.
Maltes gymservice:	Motionsrummet.
Siemens:	Styr och reglerutrustning.

Föreningens vicevärdar har till augusti varit Jan Garde och Kjell Ek, därefter Kjell Ek och Ursula Turtinen.

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

Byte till LED-belysning

Byte av tvättmaskiner och torktumlare.

Tvättning/målning av fasader.

**MEDLEMSINFORMATION**

Under året har 14 bostadsrätter överlåtits och 0 upplåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 173 och under året har det tillkommit 15 och avgått 15 medlemmar.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 173.

**FLERÅRSÖVERSIKT**

	2023	2022	* 2021	* 2020	2019
Sparande, kr/kvm	118	170	128	0	0
Skuldsättning, kr/kvm	1 891	1 927	1 964	2 000	2 034
Skuldsättning bostadsrättsyta, kr/kvm	1 976	2 014	2 052	0	0
Räntekänslighet, %	3	3	4	0	0
Energikostnad, kr/kvm	182	168	170	0	0
Årsavgifter, kr/kvm	609	585	573	574	574
Årsavgifter/totala intäkter, %	93	94	94	0	0
Totala intäkter, kr/kvm	625	595	580	0	0
Nettoomsättning, tkr	4 890	4 712	4 576	0	0
Resultat efter finansiella poster, tkr	240	593	417	701	392
Soliditet, %	27	26	24	22	20

\*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.**

\*\* Garageyta är ej medräknad i flerårsöversikten.

Förklaringar till nyckeltal som används i denna årsredovisning. Notera att definitioner och klassificeringar kan variera mellan olika bolag och 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
<b>Bundet eget kapital</b>				
Inbetalade insatser, kr	304 770	0	0	304 770
Underhållsfond, kr	1 994 676	0	62 051	2 056 727
<b>S:a bundet eget kapital, kr</b>	<b>2 299 446</b>	<b>0</b>	<b>62 051</b>	<b>2 361 497</b>
<b>Fritt eget kapital</b>				
Balanserat resultat, kr	2 920 527	592 724	-62 051	3 451 200
Årets resultat, kr	592 724	-592 724	240 319	240 319
<b>S:a ansamlad vinst/förlust, kr</b>	<b>3 513 251</b>	<b>0</b>	<b>178 268</b>	<b>3 691 519</b>
<b>S:a eget kapital, kr</b>	<b>5 812 697</b>	<b>0</b>	<b>240 319</b>	<b>6 053 016</b>

\* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 150 000 kr samt ianspråktagande skett med 87 949 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	3 513 251
Årets resultat, kr	240 319
Reservation till underhållsfond, kr	-150 000
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	87 949
<b>Summa till föreningsstämmans förfogande, kr</b>	<b>3 691 519</b>

### Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Styrelsens förslag gällande extra reservation till underhållsfond, kr	-0
<b>Balanseras i ny räkning, kr</b>	<b>3 691 519</b>

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

<b>Resultaträkning</b>	<b>Not</b>	<b>2023-01-01 -2023-12-31</b>	<b>2022-01-01 -2022-12-31</b>
	1		
<b>Rörelseintäkter</b>			
Nettoomsättning	2	4 889 647	4 712 234
Övriga rörelseintäkter	3	63 537	350
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>4 953 184</b>	<b>4 712 584</b>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Driftskostnader	4	-3 208 886	-2 776 752
Övriga externa kostnader	5	-284 645	-284 154
Underhåll enligt plan	6	-87 949	-143 750
Personalkostnader och arvoden	7	-165 773	-135 502
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-608 775	-608 775
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-4 356 028</b>	<b>-3 948 933</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>597 156</b>	<b>763 651</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		50 745	10 959
Räntekostnader och liknande resultatposter		-407 582	-181 886
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-356 837</b>	<b>-170 927</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>240 319</b>	<b>592 724</b>
<b>Årets resultat</b>		<b>240 319</b>	<b>592 724</b>



<b>Balansräkning</b>	<b>Not</b>	<b>2023-12-31</b>	<b>2022-12-31</b>
	1		
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<b>Materiella anläggningstillgångar</b>			
Byggnader och mark	8	17 666 306	18 275 081
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<b>17 666 306</b>	<b>18 275 081</b>
<b>Finansiella anläggningstillgångar</b>			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	9	600	600
<b>Summa finansiella anläggningstillgångar</b>		<b>600</b>	<b>600</b>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>17 666 906</b>	<b>18 275 681</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<b>Kortfristiga fordringar</b>			
Kundfordringar		24 652	1 209
Övriga fordringar		2 458	2 407
Avräkningskonto HSB Södermanland		4 206 236	1 571 997
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	10	179 937	175 987
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>4 413 283</b>	<b>1 751 600</b>
<b>Kassa och bank</b>			
Kassa och bank	11	0	2 000 000
<b>Summa kassa och bank</b>		<b>0</b>	<b>2 000 000</b>
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>4 413 283</b>	<b>3 751 600</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>22 080 189</b>	<b>22 027 281</b>

<b>Balansräkning</b>	<b>Not</b>	<b>2023-12-31</b>	<b>2022-12-31</b>
	1		
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<b>Eget kapital</b>			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Insatser		304 770	304 770
Fond för yttre underhåll		2 056 727	1 994 676
<b>Summa bundet eget kapital</b>		<b>2 361 497</b>	<b>2 299 446</b>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		3 451 199	2 920 527
Årets resultat		240 319	592 724
<b>Summa fritt eget kapital</b>		<b>3 691 518</b>	<b>3 513 251</b>
<b>Summa eget kapital</b>		<b>6 053 015</b>	<b>5 812 697</b>
<b>Långfristiga skulder</b>			
Skulder till kreditinstitut	12, 13	5 555 379	6 840 997
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>5 555 379</b>	<b>6 840 997</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Kortfristig del av långfristig skuld till kreditinstitut	14	9 428 148	8 430 530
Leverantörsskulder		282 978	259 492
Aktuella skatteskulder		18 640	20 540
Övriga skulder	15	2 009	1 506
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	16	740 020	661 519
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>10 471 795</b>	<b>9 373 587</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>22 080 189</b>	<b>22 027 281</b>

<b>Kassaflödesanalys</b>	<b>Not</b>	<b>2023-01-01</b>	<b>2022-01-01</b>
	<b>1</b>	<b>-2023-12-31</b>	<b>-2022-12-31</b>
<b>Den löpande verksamheten</b>			
Resultat efter finansiella poster		240 319	592 724
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		608 775	608 775
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>849 094</b>	<b>1 201 499</b>
<b>Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet</b>			
Förändring av kundfordringar		-23 443	-1 209
Förändring av kortfristiga fordringar		-4 001	16 278
Förändring av leverantörsskulder		23 486	57 664
Förändring av kortfristiga skulder		77 103	-172 612
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>		<b>922 239</b>	<b>1 101 620</b>
<b>Finansieringsverksamheten</b>			
Ökning/minskning av skulder till kreditinstitut		-288 000	-288 000
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>		<b>-288 000</b>	<b>-288 000</b>
<b>Årets kassaflöde</b>		<b>634 239</b>	<b>813 620</b>
<b>Likvida medel vid årets början</b>			
Likvida medel vid årets början		3 571 997	2 758 377
<b>Likvida medel vid årets slut</b>		<b>4 206 236</b>	<b>3 571 997</b>

## 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 53 år. Årets avskrivningar på de olika komponenterna uppgår genomsnittligt till 1,7 %.

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. Föreningens underskottsavdrag uppgår till 3 066 kronor.

**Not 2 Nettoomsättning**

	<b>2023-01-01</b>	<b>2022-01-01</b>
	<b>-2023-12-31</b>	<b>-2022-12-31</b>
Årsavgifter	4 613 040	4 435 716
Hyror	253 160	242 012
Hysesbortfall	-588	-726
Övriga intäkter	24 035	35 232
<b>Summa nettoomsättning</b>	<b>4 889 647</b>	<b>4 712 234</b>

**Not 3 Övriga rörelseintäkter**

	<b>2023-01-01</b>	<b>2022-01-01</b>
	<b>-2023-12-31</b>	<b>-2022-12-31</b>
Återvunna hyres-, avgifts- och kundfordringar	0	350
Ersättning från försäkringsbolag	42 747	0
Övriga ersättningar och intäkter	20 790	0
<b>Summa övriga rörelseintäkter</b>	<b>63 537</b>	<b>350</b>

**Not 4 Driftskostnader**

	<b>2023-01-01</b>	<b>2022-01-01</b>
	<b>-2023-12-31</b>	<b>-2022-12-31</b>
Reparation, förbrukningsmaterial mm	2 435	4 982
Löpande underhåll	299 689	59 720
Elavgifter	152 550	151 511
Uppvärmningsavgifter	931 434	872 006
Vatten och avlopp	358 782	305 381
Sophämtning	208 387	207 112
Försäkringar	97 731	92 204
Kabel-TV/bredband	303 632	338 706
Fastighetsskötsel	622 996	582 273
Kommunal fastighetsavgift / fastighetsskatt	231 010	220 938
Övriga kostnader	240	11 370
Kundbonus	0	-69 450
<b>Summa driftskostnader</b>	<b>3 208 886</b>	<b>2 776 753</b>

**Not 5 Övriga externa kostnader**

	<b>2023-01-01</b>	<b>2022-01-01</b>
	<b>-2023-12-31</b>	<b>-2022-12-31</b>
Revisionsarvoden	13 600	13 381
Administrativ/ekonomisk förvaltning Grundavtal	182 228	172 844
Övriga förvaltningskostnader	1 657	423
Konsultarvoden	0	7 394
Bankkostnader	1 306	488
Medlemsavgift HSB	37 000	37 000
Möteskostnader	6 179	7 743
Fritidsverksamhet	600	3 766
Överlåtelseavgift	19 372	22 890
Pantförskrivningsavgift	7 832	9 131
Tidningar, tidskrifter och facklitteratur	689	689
Representation, avdragsgill	2 210	1 042
Kreditupplysning	2 599	1 755
Kontorsmaterial och trycksaker	8 112	4 289
Telefon	487	0
Inkassokostnader	772	1 319
<b>Summa övriga externa kostnader</b>	<b>284 643</b>	<b>284 154</b>

**Not 6 Underhåll enligt plan**

	<b>2023-01-01</b>	<b>2022-01-01</b>
	<b>-2023-12-31</b>	<b>-2022-12-31</b>
Underhåll enligt plan	87 949	143 750
<b>Summa underhåll enligt plan</b>	<b>87 949</b>	<b>143 750</b>

**Not 7 Personalkostnader och arvoden**

	<b>2023-01-01</b>	<b>2022-01-01</b>
	<b>-2023-12-31</b>	<b>-2022-12-31</b>
Arvode styrelse	93 126	55 557
Arvode vicevärd	36 000	36 000
Arvode föreningsvald revisor	3 500	3 500
Övriga arvoden	10 950	26 525
Sociala avgifter	21 297	12 607
Övriga personalkostnader	900	1 313
<b>Summa personalkostnader och arvoden</b>	<b>165 773</b>	<b>135 502</b>

Föreningen har ingen anställd personal.

**Not 8 Byggnader och mark**

Byggnadernas nu aktiverade komponenter är helt avskrivna år 2075.  
Värdeår enligt taxeringsbeslut 1956.

	2023-12-31	2022-12-31
Ingående anskaffningsvärden byggnader	35 136 728	35 136 728
Ingående anskaffningsvärde mark	502 400	502 400
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>35 639 128</b>	<b>35 639 128</b>
Ingående avskrivningar	-17 364 047	-16 755 272
Årets avskrivningar	-608 775	-608 775
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-17 972 822</b>	<b>-17 364 047</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>17 666 306</b>	<b>18 275 081</b>
Taxeringsvärde byggnad - bostäder	60 000 000	60 000 000
Taxeringsvärde byggnad - lokaler	1 197 000	1 197 000
Taxeringsvärde mark - bostäder	33 000 000	33 000 000
Taxeringsvärde mark - lokaler	846 000	846 000
<b>Totalt taxeringsvärde</b>	<b>95 043 000</b>	<b>95 043 000</b>

Fastighetsbeteckning: Stenbocken 8

**Not 9 Andra långfristiga värdepappersinnehav**

Andel i HSB 600 kronor, föregående år 600 kronor.

**Not 10 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter**

	2023-12-31	2022-12-31
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	179 937	175 987
<b>Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</b>	<b>179 937</b>	<b>175 987</b>

**Not 11 Kassa och bank**

	2023-12-31	2022-12-31
Bankkonto Sparbanken Rekarne	0	2 000 000
<b>Summa kassa och bank</b>	<b>0</b>	<b>2 000 000</b>

**Not 12 Skulder till kreditinstitut**

Låneinstitut	Räntesats %	Konv datum	Lånebelopp 2023-12-31	Lånebelopp 2022-12-31
Nordea Hypotek	4,69	2024-02-23	4 729 138	4 829 138
Nordea Hypotek	4,72	2025-10-15	3 413 392	3 431 392
Nordea Hypotek	1,20	2024-01-17	2 310 000	2 380 000
Nordea Hypotek	0,86	2024-08-21	2 371 010	2 471 010
Nordea Hypotek	1,24	2025-11-19	2 159 987	2 159 987
			<b>14 983 527</b>	<b>15 271 527</b>
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut			-9 140 148	-8 142 530
Nästa års amortering beräknas uppgå till			-288 000	-288 000
<b>Långfristiga skulder exklusive kortfristig del</b>			<b>5 555 379</b>	<b>6 840 997</b>

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	- 1 152 000
Om 5 år beräknas nuvarande skulder uppgå till	13 543 527

**Not 13 Ställda säkerheter**

	2023-12-31	2022-12-31
Uttaga fastighetsinteckningar	21 493 000	21 493 000
<b>Summa ställda säkerheter</b>	<b>21 493 000</b>	<b>21 493 000</b>

**Not 14 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)	9 428 148	8 430 530
<b>Summa kortfristiga skulder till kreditinstitut</b>	<b>9 428 148</b>	<b>8 430 530</b>



**Not 15 Övriga skulder**

	2023-12-31	2022-12-31
Personalens källskatt	1 200	1 200
Lagstadgade sociala avgifter	306	306
Övriga kortfristiga skulder	503	0
<b>Summa övriga kortfristiga skulder</b>	<b>2 009</b>	<b>1 506</b>

**Not 16 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter**

	2023-12-31	2022-12-31
Upplupna räntekostnader	61 098	34 450
Förutbetalda hyror och avgifter	429 964	388 012
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	248 288	235 728
Avtalsplacerade betalningar	669	3 329
<b>Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</b>	<b>740 019</b>	<b>661 519</b>

Årsredovisningen för HSB Brf Stenbocken i Eskilstuna med verksamhetsår 2023-01-01 - 23-12-31 har signerats digitalt

Eskilstuna 2024-

Krister Lindgren

Kjell Ek

Teresa Opasic

Ursula Turtinen

Eva Mårdh

Cecilia Agerskans

Vår revisionsberättelse har lämnats 2024

Hans Söderlund  
Av föreningen vald revisor

William Lindström  
BoRevision AB  
Av HSB Riksförbund vald revisor

# REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i HSB Bostadsrättsförening Stenbocken i Eskilstuna, org.nr. 718000-2581

## Rapport om årsredovisningen

### Uttalanden

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

Stockholm

Digitalt signerad av

William Lindström  
BoRevision i Sverige AB  
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Hans Södertlund  
Av föreningen vald revisor

## ÅRSREDOVISNING 2023

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

**KRISTER LINDGREN**

**Ordförande**

E-signerade med BankID: 2024-05-17 kl. 21:07:14



**TERESA OPASIC**

**Ledamot**

E-signerade med BankID: 2024-05-19 kl. 14:35:28



**EVA MÅRDH**

**Ledamot**

E-signerade med BankID: 2024-05-17 kl. 22:13:51



**KJELL EK**

**Ledamot**

E-signerade med BankID: 2024-05-18 kl. 09:11:44



**URSULA TURPINEN**

**Ledamot**

E-signerade med BankID: 2024-05-19 kl. 23:02:54



**NATALIE CECILIA AGERSKANS**

**Ledamot**

E-signerade med BankID: 2024-05-19 kl. 18:25:00



**HANS SÖDERLUND**

**Revisor**

E-signerade med BankID: 2024-05-20 kl. 18:36:10



**BOREVISION AB WILLIAM**

**LINDSTRÖM**

**Bolagsrevisor**

E-signerade med BankID: 2024-05-21 kl. 10:04:42



## REVISIONSBERÄTTELSE 2023

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

**HANS SÖDERLUND**

**Revisor**

E-signerade med BankID: 2024-05-20 kl. 18:35:34



**BOREVISION AB WILLIAM**

**LINDSTRÖM**

**Bolagsrevisor**

E-signerade med BankID: 2024-05-21 kl. 10:04:33



# 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.

## KASSAFLÖDESANALYS

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

## LIKVIDITET

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

## SLUTLIGEN

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