



ÅRSREDOVISNING 2023

HSB Brf Rademacher i Eskilstuna

MEDLEM I HSB



HSB – där möjligheterna bor



FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

VERKSAMHETEN

Styrelsen för HSB Brf Rademacher i Eskilstuna med säte i Eskilstuna org.nr. 716402-0849 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 1987. Föreningens stadgar registrerades senast 2023-10-13.

Föreningen äger och förvaltar

Föreningen äger och förvaltar byggnaden på fastigheten i Eskilstuna kommun med adress Drottninggatan 3 A-B, D samt Rademachergatan 28 A-B:

Fastighet	Förvävsdatum	Nybyggnadsår byggnad
Våghalsen 6	1987-06-18	2015

Totalt 1 objekt

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Protector. I försäkringen ingår styrelseansvar samt försäkring mot ohyra. 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 ²
69	Lägenheter (upplåtna med bostadsrätt)	6114
1	Lokaler (hyresrätt)	108
38	Garageplatser	0
23	P-platser	0
2	Mc-platser	0
Totalt 133 objekt		6222

Föreningens lägenheter fördelas på:

3 st	1 rum och kök
7 st	2 rum och kök
31 st	3 rum och kök
28 st	4 rum och kök

Styrelsens sammansättning

Namn	Roll	Fr.o.m.
Benny Sparr	Ordförande	2023-05-23
Tobias Erdsjö	Ledamot	2023-05-23
Patrik Jonsson	Ledamot	2023-05-23
Vanna Vojcuh	HSB-Ledamot	2023-05-23
Ngo Zhang Rong	Ledamot	2022-05-12
Fredric Larsson	Ledamot	2023-05-23
Jasenko Lagumdzija	Suppleant	2023-05-23
Martin Karlsson	Suppleant	2023-05-23

I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är: Benny Sparr, Rong Ngo, Jasenko lagumdzija och Martin Karlsson.

Styrelsen har under året hållit 8 protokollförda styrelsemöten.

Firman tecknas två i förening av Benny Sparr, Tobias Erdsjö och Fredric Larsson.

Revisorer har varit: Jonas Strömberg med Joakim Johansson som suppleant valda av föreningen, samt en av HSB Riksförbund utsedd revisor hos Borevision AB.

Valberedning har varit: Joakim Johansson (sammankallande) och Seng Ngo, valda vid föreningsstämman.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2023-05-23. På stämman deltog 22 medlemmar varav 17 röstberättigade.

Extra föreningsstämma hölls 2023-09-04. På stämman deltog 28 medlemmar varav 20 röstberättigade.

VÄSENTLIGA HÄNDELSER UNDER RÄKENSKAPSÅRET

Årsavgiften förändrades fr.o.m. 2023-01-01 med +6%. En förändring av årsavgiften med +9% 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.

Fastighetssyn och avstämning mot underhållsplan har utförts av styrelsen/HSB 230510. Härvid har konstaterats att inga väsentliga brister förekommer.

Byte av belysning till LED har utförts i garge och förråd.

Underhåll

Föreningen aktiverade under 2020 en digital underhållsplan (UH-plan online) som gäller t o m 2070. Planen följs upp kontinuerligt vid styrelsemöten och uppdateras årligen i samband med den årliga underhållsbesiktningen. Planen ligger till grund för styrelsens beslut om fondering eller ianspråktagande av fondmedel.

Övrig föreningsinformation

I föreningen finns en gemensam föreningslokal som boende i föreningen kan hyra som övernattningslägenhet eller för sammankomster. Under hösten 2021 togs beslut av styrelsen att hyra ut lokalen externt. Hyresavtal har tecknats med PEAB för perioden 21-11-15 till 23-10-31.

Sedan föreningen startade har följande större åtgärder genomförts:

Årtal	Ändamål
2021	OVK besiktning
2021	Målning av förrådsdörrar, dörr till garage samt soprumsdörr
2022	Byte belysning LED samtliga trapphus
2022	Installation elektroniska anslagstavlor
2023	Byte belysning LED i garage, teknikrum och förråd

Förvaltning

Föreningen har avtal med nedanstående företag:

Leverantör	Avtalstyp:
HSB Södermanland	Fastighetsskötsel, lokalvård, ekonomisk och teknisk förvaltning
Tele2	Bredband, digital-TV, telefoni
Infometric	Mätaravläsningar el och vatten
Kone AB	Service-, Larm- och Jouravtal hissar
Inspecta Sweden AB	Hissbesiktning
IP Only/Fibra AB	Serviceavtal drift 70 användarmodem
Bergslagens matteleasing	Entrémattor
Sector Alarm AB	Fastighetslarm
Jämtkraft AB	Elhandel
Eskilstuna Energi och Miljö	Elnät, fjärrvärme, renhållning, vatten och avlopp
Assa Abloy ESS AB	Serviceavtal garageport
Heras AB	Serviceavtal, Skjutgrind
Anticimex AB	Serviceavtal Rökluckor, branddörrar, brandsläckare
ASSA Abloy	Serviceavtal dörrautomatik
Mer AB	Serviceavtal laddboxar
Klimatvård AB	Serviceavtal ventilation
Aquadus VVS AB	Serviceavtal värme och sanitet

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

Årtal	Ändamål
2024	-Nödtelefoner i hissar, konvertering från 3G till 4G -OVK -Åtgärdande av fuktskador på fasadputs mot mark
2025	-Träjalusier garage: Oljning -Rökluckor: Utbyte av batteribackup, gasdämpare
2027	-Rensning av ventilationskanaler -OVK -Utbyte av porttelefoner
2028	-Energideklaration -Träjalusier garage: Oljning

MEDLEMSINFORMATION

Under året har 6 bostadsrätter överlåtits och 0 upplåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 99 och under året har det tillkommit 6 och avgått 8 medlemmar.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 97.

FLERÅRSÖVERSIKT

	2023	2022	2021	* 2020	*2019
Sparande, kr/kvm	217	203	219	0	0
Skuldsättning, kr/kvm	9 462	9 562	9 662	9 747	9 843
Skuldsättning bostadsrättsyta, kr/kvm	9 629	9 731	9 832	0	0
Räntekänslighet, %	15	16	16	0	0
Energikostnad, kr/kvm	147	158	149	0	0
Årsavgifter, kr/kvm	680	646	646	586	586
Årsavgifter/totala intäkter, %	84	88	90	0	0
Totala intäkter, kr/kvm	793	723	704	0	0
Nettoomsättning, tkr	4 693	4 492	4 346	4 225	4 306
Resultat efter finansiella poster, tkr	-1 606	-1 499	-1 357	-1 650	-1 322
Soliditet, %	65	65	65	65	66

*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.

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.

Uppllysning vid förlust

Föreningens förlust kan hänföras till avskrivningar och ökade räntekostnader. Föreningen har emellertid ett positivt sparande visar kassaflödet. Föreningen har höjt årsavgifterna med 9% fr.o.m. 2024-01-01.

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	82 539 000	0	0	82 539 000
Kapitaltillskott/extra insats, kr	0	0	0	0
Upplåtelseavgifter, kr	41 269 000	0	0	41 269 000
Uppskrivningsfond, kr	0	0	0	0
Underhållsfond, kr	1 696 364	0	121 707	1 818 071
S:a bundet eget kapital, kr	125 504 364	0	121 707	125 626 071
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat, kr	-10 979 574	-1 498 879	-121 707	-12 600 160
Årets resultat, kr	-1 498 879	1 498 879	-1 606 293	-1 606 293
S:a ansamlad vinst/förlust, kr	-12 478 453	0	-1 728 000	-14 206 453
S:a eget kapital, kr	113 025 911	0	-1 606 293	111 419 618

* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 393 000 kr samt ianspråktagande skett med 271 293 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	-12 478 453
Årets resultat, kr	-1 606 293
Reservation till underhållsfond, kr	-393 000
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	271 293
Summa till föreningsstämmans förfogande, kr	-14 206 453

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Styrelsens förslag gällande extra reservation till underhållsfond, kr	-0
Balanseras i ny räkning, kr	-14 206 453

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	4 693 256	4 492 202
Övriga rörelseintäkter	3	240 559	8 408
Summa rörelseintäkter		4 933 815	4 500 610
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	4	-2 343 841	-2 394 964
Övriga externa kostnader	5	-305 309	-286 093
Underhåll enligt plan	6	-271 293	-19 875
Personalkostnader och arvoden	7	-78 777	-74 732
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-2 688 220	-2 743 718
Summa rörelsekostnader		-5 687 440	-5 519 382
Rörelseresultat		-753 625	-1 018 772
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		30 106	0
Räntekostnader och liknande resultatposter		-882 774	-480 106
Summa finansiella poster		-852 668	-480 106
Resultat efter finansiella poster		-1 606 293	-1 498 878
Årets resultat		-1 606 293	-1 498 879

Balansräkning	Not	2023-12-31	2022-12-31
	1		
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	8	165 723 967	168 412 187
Summa materiella anläggningstillgångar		165 723 967	168 412 187
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	9	460 580	460 580
Summa finansiella anläggningstillgångar		460 580	460 580
Summa anläggningstillgångar		166 184 547	168 872 767
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		15 731	18 268
Övriga fordringar		173	4 583
Avräkningskonto HSB Södermanland		1 094 045	4 511 494
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	10	202 114	143 240
Summa kortfristiga fordringar		1 312 063	4 677 585
<i>Kortfristiga placeringar</i>			
Övriga kortfristiga placeringar	11	3 750 000	0
Summa kortfristiga placeringar		3 750 000	0
Summa omsättningstillgångar		5 062 063	4 677 585
SUMMA TILLGÅNGAR		171 246 610	173 550 352

Balansräkning	Not	2023-12-31	2022-12-31
	1		
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Insatser		82 539 000	82 539 000
Upplåtelseavgifter		41 269 000	41 269 000
Fond för yttre underhåll		1 818 071	1 696 364
Summa bundet eget kapital		125 626 071	125 504 364
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-12 600 160	-10 979 574
Årets resultat		-1 606 293	-1 498 879
Summa fritt eget kapital		-14 206 453	-12 478 453
Summa eget kapital		111 419 618	113 025 911
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	12, 13	38 798 704	39 217 912
Summa långfristiga skulder		38 798 704	39 217 912
Kortfristiga skulder			
Kortfristig del av långfristig skuld till kreditinstitut	14	20 075 386	20 276 986
Leverantörsskulder		126 794	236 127
Aktuella skatteskulder		73 240	70 130
Övriga skulder	15	36 451	106 009
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	16	716 417	617 277
Summa kortfristiga skulder		21 028 288	21 306 529
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		171 246 610	173 550 352

Kassaflödesanalys	Not	2023-01-01	2022-01-01
	1	-2023-12-31	-2022-12-31
Den löpande verksamheten			
Resultat efter finansiella poster		-1 606 293	-1 498 879
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		2 688 220	2 743 718
Resultat efter finansiella poster		1 081 927	1 244 839
Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet			
Förändring av kundfordringar		2 537	15 531
Förändring av kortfristiga fordringar		-54 464	9 083
Förändring av leverantörsskulder		-109 333	100 139
Förändring av kortfristiga skulder		32 692	107 344
Kassaflöde från den löpande verksamheten		953 359	1 476 936
Investeringsverksamheten			
Investeringar i materiella anläggningstillgångar		0	-315 625
Kassaflöde från investeringsverksamheten		0	-315 625
Finansieringsverksamheten			
Ökning/minskning av skulder till kreditinstitut		-620 808	-620 808
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		-620 808	-620 808
Årets kassaflöde		332 551	540 503
Likvida medel vid årets början			
Likvida medel vid årets början		4 511 494	3 970 991
Likvida medel vid årets slut		4 844 045	4 511 494

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 111 år. Årets avskrivningar på de olika komponenterna uppgår genomsnittligt till 1,5 %.

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	2022-01-01
	-2023-12-31	-2022-12-31
Årsavgifter	3 873 588	3 654 300
Hyror	556 115	540 408
Hysesbortfall	-31 424	-4 714
Intäkter konsumtionsavgift	281 564	294 247
Övriga intäkter	13 414	7 960
Summa nettoomsättning	4 693 257	4 492 201

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2023-01-01	2022-01-01
	-2023-12-31	-2022-12-31
Övriga ersättningar och intäkter	240 559	8 408
Summa övriga rörelseintäkter	240 559	8 408

Not 4 Driftskostnader

	2023-01-01	2022-01-01
	-2023-12-31	-2022-12-31
Reparation, förbrukningsmaterial mm	6 130	12 100
Löpande underhåll	314 700	213 697
Elavgifter	296 663	397 881
Uppvärmningsavgifter	442 084	446 137
Vatten och avlopp	173 668	141 768
Sophämtning	154 022	157 964
Försäkringar	83 494	75 904
Kabel-TV/bredband	243 832	232 085
Fastighetsskötsel	591 128	712 701
Kommunal fastighetsavgift / fastighetsskatt	36 620	36 620
Övriga kostnader	1 500	0
Kundbonus	0	-31 893
Summa driftskostnader	2 343 841	2 394 964

Not 5 Övriga externa kostnader

	2023-01-01	2022-01-01
	-2023-12-31	-2022-12-31
Revisionsarvoden	12 500	11 350
Administrativ/ekonomisk förvaltning Grundavtal	105 156	101 580
Administrativ/ekonomisk förvaltning Extradebiteringar	11 625	10 625
Övriga förvaltningskostnader	1 600	6 000
Konsultarvoden	47 750	33 613
Medlemsavgift HSB	21 250	21 250
Möteskostnader	8 720	17 950
Fritidsverksamhet	3 453	0
Överlåtelseavgift	8 978	2 415
Pantförskrivningsavgift	4 200	3 378
Representation, avdragsgill	800	420
Kreditupplysning	1 103	0
Kontorsmaterial och trycksaker	423	1 192
Mobiltelefon	1 344	5 337
Avtal vicevärdsuppdrag	76 358	70 140
Inkassokostnader	49	843
Summa övriga externa kostnader	305 309	286 093

Not 6 Underhåll enligt plan

	2023-01-01	2022-01-01
	-2023-12-31	-2022-12-31
Underhåll enligt plan	271 293	19 875
Summa underhåll enligt plan	271 293	19 875

Not 7 Personalkostnader och arvoden

	2023-01-01	2022-01-01
	-2023-12-31	-2022-12-31
Löner anställda	1 350	1 350
Arvode styrelse	50 250	36 800
Arvode vicevärd	0	21 000
Arvode föreningsvald revisor	3 000	2 000
Övriga arvoden	1 000	1 000
Sociala avgifter	14 680	12 182
Övriga personalkostnader	8 497	400
Summa personalkostnader och arvoden	78 777	74 732

Föreningen har ingen anställd personal.

Not 8 Byggnader och mark

Byggnadernas nu aktiverade komponenter är helt avskrivna år 2235.
Värdeår enligt taxeringsbeslut 2015.

	2023-12-31	2022-12-31
Ingående anskaffningsvärden byggnader	174 054 546	173 738 921
Ingående anskaffningsvärde mark	14 840 000	14 840 000
Ingående värde markanläggningar	554 977	554 977
Årets investeringar		315 625
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	189 449 523	189 449 523
Ingående avskrivningar	-21 037 337	-18 293 619
Årets avskrivningar	-2 688 220	-2 743 718
Utgående ackumulerade avskrivningar	-23 725 557	-21 037 337
Utgående redovisat värde	165 723 966	168 412 186
Taxeringsvärde byggnad - bostäder	114 000 000	114 000 000
Taxeringsvärde byggnad - lokaler	2 228 000	2 228 000
Taxeringsvärde mark - bostäder	29 000 000	29 000 000
Taxeringsvärde mark - lokaler	1 434 000	1 434 000
Totalt taxeringsvärde	146 662 000	146 662 000

Fastighetsbeteckning: Våghalsen 6

Not 9 Andra långfristiga värdepappersinnehav

	2023-12-31	2022-12-31
Andel i HSB	500	500
2 160 andelar i HSB Solcellspark	460 080	460 080
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	460 580	460 580
Utgående redovisat värde	460 580	460 580

Not 10 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2023-12-31	2022-12-31
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	202 114	143 240
Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	202 114	143 240

Not 11 Övriga kortfristiga placeringar

	2023-12-31	2022-12-31
HSB bunden inlåning	1 500 000	0
Handelsbanken fasträntekonto	2 250 000	0
Summa kortfristiga placeringar	3 750 000	0

Not 12 Skulder till kreditinstitut

Låneinstitut	Räntesats %	Konv datum	Lånebelopp 2023-12-31	Lånebelopp 2022-12-31
Stadshypotek			0	19 857 778
Stadshypotek	0,79	2024-04-30	19 656 178	19 857 778
SBAB	0,88	2025-05-09	19 561 734	19 779 342
Stadshypotek	3,82	2027-04-30	6 484 700	0
Stadshypotek	3,79	2028-04-30	6 585 500	0
Stadshypotek	3,79	2031-04-30	6 585 978	0
			58 874 090	59 494 898
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut			-19 454 578	-19 656 178
Nästa års amortering beräknas uppgå till			-620 808	-620 808
Långfristiga skulder exklusive kortfristig del			38 798 704	39 217 912

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	-2 483 232
Om 5 år beräknas nuvarande skulder uppgå till	55 770 050

Not 13 Ställda säkerheter

	2023-12-31	2022-12-31
Uttagna fastighetsinteckningar	64 071 000	64 071 000
Summa ställda säkerheter	64 071 000	64 071 000

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)	20 075 386	20 276 986
Summa kortfristiga skulder till kreditinstitut	20 075 386	20 276 986

Not 15 Övriga skulder

	2023-12-31	2022-12-31
Redovisningskonto för moms	36 451	106 009
Summa övriga kortfristiga skulder	36 451	106 009

Not 16 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2023-12-31	2022-12-31
Upplupna arvoden och löner	28 050	29 600
Upplupna lagstadgade sociala avgifter	8 813	9 300
Upplupna räntekostnader	150 366	50 637
Förutbetalda hyror och avgifter	326 680	335 117
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	202 508	192 623
Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	716 417	617 277

Årsredovisningen och revisionsberättelsen för HSB Brf Rademacher i Eskilstuna med räkenskapsår 2023-01-01 - 2023-12-31 har signerats digitalt.

Eskilstuna

Benny Sparr

Tobias Erdsjö

Fredric Larsson

Ngo Zhang Rong

Vanna Vojcuh

Vår revisionsberättelse har lämnats

Jonas Strömberg
Av föreningen vald revisor

Ola Trané
BoRevision AB

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i HSB Bostadsrättsförening Rademacher i Eskilstuna, org.nr. 716402-0849

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf Rademacher 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 Rademacher 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 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

Jonas Strömberg
Av föreningen vald revisor

ÅRSREDOVISNING 2023

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

BENNY SPARR

Ordförande

E-signerade med BankID: 2024-03-11 kl. 17:43:46



TOBIAS ERDSJÖ

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-03-11 kl. 17:46:49



FREDRIC LARSSON

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-03-11 kl. 18:27:42



NGO ZHANG RONG

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-03-11 kl. 18:08:46



VANNA VOJCUH

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-03-11 kl. 09:11:17



JONAS STRÖMBERG

Revisor

E-signerade med BankID: 2024-03-12 kl. 17:31:01



OLA TRANÉ

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2024-03-14 kl. 06:42:26



REVISIONSBERÄTTELSE 2023

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

JONAS STRÖMBERG

Revisor

E-signerade med BankID: 2024-03-12 kl. 17:28:18



OLA TRANÉ

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2024-03-14 kl. 06:43:32



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.