



# ÅRSREDOVISNING 2023

HSB Brf Fuxen i Eskilstuna

MEDLEM I HSB



HSB – där möjligheterna bor



# FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

## VERKSAMHETEN

Styrelsen för HSB Brf Fuxen i Eskilstuna med säte i Eskilstuna org.nr. 718000-2649 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2023-01-01 -- 2023-12-31.

### 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 1935. Föreningens stadgar registrerades senast 2024-02-05.

### Föreningen äger och förvaltar

Föreningen äger och förvaltar byggnaderna på fastigheterna i Eskilstuna kommun med adress Thorildgatan 4 - 6 och Svengrensgatan 5 - 7. Husen färdigställdes år 1936. En omfattande ombyggnation genomfördes 1981–1983.

Fastighet	Förvävsdatum	Nybyggnadsår byggnad
Fuxen 4	1935-02-18	1936
Fuxen 5	1935-02-18	1936
Fuxen 6	1935-02-18	1936
Fuxen 7	1935-02-18	1936

#### Totalt 4 objekt

Fastigheterna är fullvärdesförsäkrade i Protector Försäkring Sverige. 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>
63	lägenheter (upplåtna med bostadsrätt)	4 296
3	lokaler (hyresrätt)	45
<b>Totalt 66 objekt</b>		<b>4 341</b>

Föreningens lägenheter fördelas på:

- 5 st 1 rum och kök
- 22 st 2 rum och kök
- 33 st 3 rum och kök
- 3 st 4 rum och kök



## Styrelsens sammansättning

Namn	Roll	Fr.o.m.
Gunnel Hedlund	Ordförande	2023-05-16
Margaret Bryngelsson	Ledamot	2023-05-16
Jerker Olsson	HSB-Ledamot	2023-05-16
Katarina Björling	Ledamot	2022-05-10
Jakob Junker	Ledamot	2023-05-16

I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är: Katarina Björling.

Styrelsen har under året hållit 12 protokollförda styrelsemöten.

Firman tecknas av Margaret Bryngelsson, Gunnel Hedlund, Katarina Björling och Jakob Junker.

Revisorer har varit: Dan Andersson med Anna Hellberg som suppleant valda av föreningen, samt en av HSB Riksförbund utsedd revisor hos Borevision AB.

Valberedning har varit: Maria Hull, Eva-Lena Åkerman samt Suvi Stenberg (sammanställande), valda vid föreningsstämman.

## Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2023-05-16. På stämman deltog 20 röstberättigade medlemmar. En extra föreningsstämma hölls 2023-10-23 där nya stadgar antogs.

## VÄSENTLIGA HÄNDELSER UNDER RÄKENSKAPSÅRET

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

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

Föreningen har en aktiv 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 2022-10-03.

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

Årtal	Ändamål
1981-1983	Stambyte
2002-2005	Fönsterrenovering
2003	Fasadmålning
2003	Bredbandsinstallation
2010	Byte av entrédörrar
2012	Reling
2013	OVK-åtgärder
2013	Ny fjärrvärmecentral
2016	Renovering av radiatortermostater
2019-2020	Lekplats
2019	Bastu
2019	Värmecentral
2020	Säkerhetsdörrar
2020	Fläktbyte
2022	Skalskydd med digitalt bokningssystem
2022	Renovering av gästlägenheten
2022	OVK-åtgärder
2023	Byte av maskiner i tvättstuga 2. Tvättmaskin och torktumlare
2023	Anläggning av fuktspärr Thorildgatan 6 D och E

**Förvaltning**

Föreningen har avtal med nedanstående företag:

Leverantör	Avtalstyp
HSB Södermanland	Ekonomisk förvaltning
Prontab t.o.m 23-11-30	Fastighetsskötsel
HSB fr.om. 23-12-01	Fastighetsskötsel
Telenor	Bredband
Tele 2	Kabel-TV
Bergslagens mattleasing	Entrémattor
Protector	Fastighetsförsäkring
Inneväder	Ventilation
Ragn-Sells	Renhållning
Eskilstuna Energi och miljö	El och värme
Securitas Sverige AB	Contact Center tjänster
Solid Nord AB	Lås, dörrar och skalskydd
Kyl- och tvättservice	Service och reparation av tvättmaskiner och torktumlare
Certego	Låssmed och nyckelservice
Alektum	Inkasso
Telia	Abonnemang för mobil
Telia	Mobilmast
HSB Södermanland	Projektleddning

Stahrebolaget

Sanering av gymmet

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

Årtal	Ändamål
2023-2027	Asfaltering och omläggning av gården. Betongkantstöd och omsättning.
2023-2027	Taksprång, strykning. Balkonger betong ommålning. Aluminiumfönster 19 st, strykning mellan bågar. Aluminiumfönster tvåluft strykning mellan bågar. Aluminiumfönster flerluft, strykning mellan bågar. OVK-besiktning f-system lägenheter. Tvättstugan 1, helmålning vägg inklusive snickeri. Tvättstuga 2 byte maskiner.
2023-2027	Ommålning i trapphusen
2023-2027	Uppdatering av gymmet

**MEDLEMSINFORMATION**

Under året har 6 bostadsrätter överlåtits och 0 upplåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 76 och under året har det tillkommit 9 och avgått 8 medlemmar.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 77.

**FLERÅRSÖVERSIKT**

	2023	2022	2021*	2020	2019
Sparande, kr/kvm	83	83	136	0	0
Skuldsättning, kr/kvm	2 643	2 689	2 721	2 754	2 635
Skuldsättning bostadsrättsyta, kr/kvm	2 670	2 717	2 750	0	0
Räntekänslighet, %	4	4	4	0	0
Energikostnad, kr/kvm	230	180	170	0	0
Årsavgifter, kr/kvm	668	649	649	649	649
Årsavgifter/totala intäkter, %	96	98	98	0	0
Totala intäkter, kr/kvm	686	646	650	0	0
Nettoomsättning, tkr	2 907	2 804	2 823	0	0
Resultat efter finansiella poster, tkr	-581	-296	61	209	247
Soliditet, %	18	21	22	21	21

\*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, Nettoomsättning i tkr 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.

### Upplysningar vid förlust

Ökade driftskostnader och underhållskostnader har lett till ett försämrat resultat, en förlust på ca 600 tkr inkl avskrivningar. För att möta upp ökade kostnader har årsavgifterna höjts 2023-01-01 med 3% och 2024-01-01 med 4%.

## FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL

	Belopp vid årets ingång	Disposition av föregående års resultat enligt stämans beslut	Förändring under året*	Belopp vid årets utgång
<b>Bundet eget kapital</b>				
Inbetalade insatser, kr	137 300	0	0	137 300
Upplåtelseavgifter, kr	700 130	0	0	700 130
Underhållsfond, kr	1 339 430	0	-424 295	915 135
<b>S:a bundet eget kapital, kr</b>	<b>2 176 860</b>	<b>0</b>	<b>-424 295</b>	<b>1 752 565</b>
<b>Fritt eget kapital</b>				
Balanserat resultat, kr	1 334 488	-295 624	424 295	1 463 158
Årets resultat, kr	-295 624	295 624	-581 114	-581 114
<b>S:a ansamlad vinst/förlust, kr</b>	<b>1 038 864</b>	<b>0</b>	<b>-156 819</b>	<b>882 044</b>
<b>S:a eget kapital, kr</b>	<b>3 215 724</b>	<b>0</b>	<b>-581 114</b>	<b>2 634 609</b>

\* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 190 000 kr samt ianspråktagande skett med 614 295 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	1 038 863
Årets resultat, kr	-581 114
Reservation till underhållsfond, kr	-190 000
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	614 295
<b>Summa till föreningsstämmans förfogande, kr</b>	<b>882 044</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>882 044</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>
<b>Rörelseintäkter</b>			
Nettoomsättning	2	2 907 216	2 804 261
Övriga rörelseintäkter	3	71 007	29 886
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>2 978 223</b>	<b>2 834 147</b>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Driftskostnader	4	-2 017 666	-1 906 014
Övriga externa kostnader	5	-273 501	-181 222
Underhåll enligt plan	6	-614 295	-329 384
Personalkostnader och arvoden	7	-162 086	-217 522
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-325 450	-325 450
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-3 392 998</b>	<b>-2 959 592</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>-414 775</b>	<b>-125 445</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		111	11
Räntekostnader och liknande resultatposter		-166 450	-170 190
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-166 339</b>	<b>-170 179</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>-581 114</b>	<b>-295 624</b>
<b>Årets resultat</b>		<b>-581 114</b>	<b>-295 624</b>



<b>Balansräkning</b>	<b>Not</b>	<b>2023-12-31</b>	<b>2022-12-31</b>
	1		
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	8	13 526 762	13 846 948
Inventarier, verktyg och installationer	9	1 755	7 019
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<b>13 528 517</b>	<b>13 853 967</b>
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	10	500	500
<b>Summa finansiella anläggningstillgångar</b>		<b>500</b>	<b>500</b>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>13 529 017</b>	<b>13 854 467</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		4 363	44 200
Övriga fordringar		529	418
Avräkningskonto HSB Södermanland		1 102 606	1 541 822
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	11	128 256	124 592
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>1 235 754</b>	<b>1 711 032</b>
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank	12	13 393	14 943
<b>Summa kassa och bank</b>		<b>13 393</b>	<b>14 943</b>
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>1 249 147</b>	<b>1 725 975</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>14 778 164</b>	<b>15 580 442</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><b>Bundet eget kapital</b></i>			
Insatser		137 300	137 300
Upplåtelseavgifter		700 130	700 130
Fond för yttre underhåll		915 135	1 339 430
<b>Summa bundet eget kapital</b>		<b>1 752 565</b>	<b>2 176 860</b>
<i><b>Fritt eget kapital</b></i>			
Balanserat resultat		1 463 158	1 334 488
Årets resultat		-581 114	-295 624
<b>Summa fritt eget kapital</b>		<b>882 044</b>	<b>1 038 864</b>
<b>Summa eget kapital</b>		<b>2 634 609</b>	<b>3 215 724</b>
<b>Långfristiga skulder</b>			
Skulder till kreditinstitut	13, 14	8 519 389	11 554 389
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>8 519 389</b>	<b>11 554 389</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Kortfristig del av långfristig skuld till kreditinstitut	15	2 955 000	120 000
Leverantörsskulder		131 611	107 778
Aktuella skatteskulder		64	2 104
Övriga skulder	16	106 017	119 022
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	17	431 474	461 425
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>3 624 166</b>	<b>810 329</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>14 778 164</b>	<b>15 580 442</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		-581 114	-295 624
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		325 450	325 450
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>-255 664</b>	<b>29 826</b>
<b>Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet</b>			
Förändring av kundfordringar		39 837	-36 466
Förändring av kortfristiga fordringar		-3 775	-4 536
Förändring av leverantörsskulder		23 833	45 978
Förändring av kortfristiga skulder		-44 998	-27 443
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>		<b>-240 767</b>	<b>7 359</b>
<b>Finansieringsverksamheten</b>			
Ökning/minskning av skulder till kreditinstitut		-200 000	-140 326
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>		<b>-200 000</b>	<b>-140 326</b>
<b>Årets kassaflöde</b>		<b>-440 767</b>	<b>-132 967</b>
<b>Likvida medel vid årets början</b>			
Likvida medel vid årets början		1 556 766	1 689 734
<b>Likvida medel vid årets slut</b>		<b>1 115 999</b>	<b>1 556 767</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 79 år. Årets avskrivningar på de olika komponenterna uppgår genomsnittligt till 1,6 %.

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 9 599 342 kronor.

**Not 2 Nettoomsättning**

	<b>2023-01-01</b> <b>-2023-12-31</b>	<b>2022-01-01</b> <b>-2022-12-31</b>
Årsavgifter	2 870 159	2 789 976
Hyror	3 720	3 720
Hysesbortfall	-1 860	-1 395
Övriga intäkter	35 196	11 959
<b>Summa nettoomsättning</b>	<b>2 907 215</b>	<b>2 804 260</b>

**Not 3 Övriga rörelseintäkter**

	<b>2023-01-01</b> <b>-2023-12-31</b>	<b>2022-01-01</b> <b>-2022-12-31</b>
Övriga ersättningar och intäkter	34 650	29 886
Elstöd	36 357	
<b>Summa övriga rörelseintäkter</b>	<b>71 007</b>	<b>29 886</b>

**Not 4 Driftskostnader**

	<b>2023-01-01</b> <b>-2023-12-31</b>	<b>2022-01-01</b> <b>-2022-12-31</b>
Reparation, förbrukningsmaterial mm	908	2 942
Löpande underhåll	181 241	368 325
Elavgifter	266 775	163 789
Uppvärmningsavgifter	532 337	443 581
Vatten och avlopp	197 638	176 159
Sophämtning	143 448	138 268
Försäkringar	109 378	92 755
Kabel-TV/bredband	68 240	64 109
Fastighetsskötsel	412 778	361 798
Kommunal fastighetsavgift / fastighetskatt	94 257	96 297
Övriga kostnader	10 665	2 861
Kundbonus	0	-4 869
<b>Summa driftskostnader</b>	<b>2 017 665</b>	<b>1 906 015</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	19 000	11 100
Administrativ/ekonomisk förvaltning Grundavtal	115 381	82 536
Administrativ/ekonomisk förvaltning Extradebiteringar	17 127	6 250
Övriga förvaltningskostnader	800	1 600
Konsultarvoden	17 326	10 044
Bankkostnader	1 550	0
Medlemsavgift HSB	19 750	19 750
Möteskostnader	2 480	5 786
Fritidsverksamhet	1 028	3 115
Överlåtelseavgift	10 290	9 590
Pantförskrivningsavgift	6 300	3 848
Kreditupplysning	281	675
Kontorsmaterial och trycksaker	290	7 078
Telefon	11 333	7 491
Mobiltelefon	2 803	3 082
Avtal vicevärdsuppdrag	39 676	0
Inkassokostnader	8 085	9 277
<b>Summa övriga externa kostnader</b>	<b>273 500</b>	<b>181 222</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	614 295	329 384
<b>Summa underhåll enligt plan</b>	<b>614 295</b>	<b>329 384</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>
Löner anställda	12 000	20 475
Arvode styrelse	101 643	94 878
Arvode vicevärd	0	15 000
Arvode föreningsvald revisor	0	3 750
Övriga arvoden	11 500	30 211
Kostnadsersättningar	7 500	9 000
Sociala avgifter	24 093	36 608
Övriga personalkostnader	5 350	7 600
<b>Summa personalkostnader och arvoden</b>	<b>162 086</b>	<b>217 522</b>

Föreningen har ingen anställd personal.

**Not 8 Byggnader och mark**

Byggnadernas nu aktiverade komponenter är helt avskrivna år 2102.  
Värdeår enligt taxeringsbeslut 1982.

	2023-12-31	2022-12-31
Ingående anskaffningsvärden byggnader	19 444 362	19 444 362
Ingående anskaffningsvärde mark	1 257 617	1 257 617
Ingående värde markanläggningar	128 954	128 954
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>20 830 933</b>	<b>20 830 933</b>
Ingående avskrivningar	-6 983 984	-6 663 798
Årets avskrivningar	-320 186	-320 186
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-7 304 170</b>	<b>-6 983 984</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>13 526 763</b>	<b>13 846 949</b>
Taxeringsvärde byggnad - bostäder	39 000 000	39 000 000
Taxeringsvärde byggnad - lokaler	60 000	60 000
Taxeringsvärde mark - bostäder	17 000 000	17 000 000
<b>Totalt taxeringsvärde</b>	<b>56 060 000</b>	<b>56 060 000</b>

Fastighetsbeteckning: Fuxen 4, 5, 6, 7

**Not 9 Inventarier, verktyg och installationer**

	2023-12-31	2022-12-31
Ingående anskaffningsvärden	26 320	26 320
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>26 320</b>	<b>26 320</b>
Ingående avskrivningar	-19 301	-14 037
Årets avskrivningar	-5 264	-5 264
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-24 565</b>	<b>-19 301</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>1 755</b>	<b>7 019</b>

**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	128 256	124 592
<b>Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</b>	<b>128 256</b>	<b>124 592</b>

**Not 12 Kassa och bank**

	2023-12-31	2022-12-31
Bankkonto	13 393	14 943
<b>Summa kassa och bank</b>	<b>13 393</b>	<b>14 943</b>

**Not 13 Skulder till kreditinstitut**

Låneinstitut	Räntesats %	Konv datum	Lånebelopp 2023-12-31	Lånebelopp 2022-12-31
SEBanken	1,89	2027-02-28	3 944 389	4 024 389
SEBanken	1,39	2024-03-28	2 855 000	2 955 000
SEBanken	1,06	2025-11-28	4 675 000	4 695 000
			<b>11 474 389</b>	<b>11 674 389</b>
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut			-2 755 000	0
Nästa års amortering beräknas uppgå till			-200 000	-120 000
<b>Långfristiga skulder exklusive kortfristig del</b>			<b>8 519 389</b>	<b>11 554 389</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	800 000
Om 5 år beräknas nuvarande skulder uppgå till	10 474 389



**Not 14 Ställda säkerheter**

	<b>2023-12-31</b>	<b>2022-12-31</b>
Andra ställda säkerheter	16 628 000	16 628 000
<b>Summa ställda säkerheter</b>	<b>16 628 000</b>	<b>16 628 000</b>

**Not 15 Kortfristig del av långfristig skuld till kreditinstitut**

	<b>2023-12-31</b>	<b>2022-12-31</b>
Kortfristig del av långfristig skuld (nästa års beräknade amortering, samt lån med slutförfallodag inom ett år)	2 955 000	120 000
<b>Summa kortfristiga skulder till kreditinstitut</b>	<b>2 955 000</b>	<b>120 000</b>

**Not 16 Övriga skulder**

	<b>2023-12-31</b>	<b>2022-12-31</b>
Personalens källskatt	33 275	23 285
Lagstadgade sociala avgifter	14 064	19 976
Medlemmars reparationsfond/inre fond	58 679	75 761
<b>Summa övriga kortfristiga skulder</b>	<b>106 018</b>	<b>119 022</b>

**Not 17 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter**

	<b>2023-12-31</b>	<b>2022-12-31</b>
Upplupna arvoden och löner	0	56 414
Upplupna lagstadgade sociala avgifter	0	6 555
Upplupna räntekostnader	896	927
Förutbetalda hyror och avgifter	271 006	255 234
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	159 572	142 297
<b>Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</b>	<b>431 474</b>	<b>461 427</b>

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

Gunnel Hedlund

Jakob Junker

Margaret Bryngelsson

Katarina Björling

Jerker Olsson  
HSB-ledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats

Dan Andersson

Av föreningen vald revisor

Ola Trané  
Revisor  
BoRevison AB

# REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i HSB Bostadsrättsförening Fuxen i Eskilstuna, org.nr. 718000-2649

## Rapport om årsredovisningen

### Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf Fuxen 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. Revisoremas 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 Fuxen 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 ersättningskyldighet 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 ersättningskyldighet 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 överträdelse 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.

### Anmärkning

Styrelsen har i sin förvaltning brutit avseende att skatter och avgifter under räkenskapsåret inte har deklarerats i rätt tid.

Eskilstuna

Digitalt signerad av

Ola Trané  
BoRevision i Sverige AB  
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Dan Andersson  
Av föreningen vald revisor

## ÅRSREDOVISNING 2023

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

**GUNNEL HEDLUND**

**Ordförande**

E-signerade med BankID: 2024-05-02 kl. 10:28:18



**JERKER OLSSON**

**Ledamot**

E-signerade med BankID: 2024-05-02 kl. 09:38:19



**KATARINA BJÖRLING**

**Ledamot**

E-signerade med BankID: 2024-05-02 kl. 16:44:33



**MARGARET BRYNGELSSON**

**Ledamot**

E-signerade med BankID: 2024-05-02 kl. 20:06:01



**JAKOB JUNKER**

**Ledamot**

E-signerade med BankID: 2024-05-02 kl. 20:07:52



**DAN ANDERSSON**

**Revisor**

E-signerade med BankID: 2024-05-02 kl. 21:18:20



**OLA TRANÉ**

**Bolagsrevisor**

E-signerade med BankID: 2024-05-03 kl. 15:11:30



## REVISIONSBERÄTTELSE 2023

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

**DAN ANDERSSON**

**Revisor**

E-signerade med BankID: 2024-05-02 kl. 21:21:03



**OLA TRANÉ**

**Bolagsrevisor**

E-signerade med BankID: 2024-05-03 kl. 15:12:49



# 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.