



# ÅRSREDOVISNING 2023

HSB Brf Gripen i Eskilstuna

MEDLEM I HSB



HSB – där möjligheterna bor



# FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

## VERKSAMHETEN

Styrelsen för HSB Brf Gripen i Eskilstuna med säte i Eskilstuna org.nr. 718000-2607 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2023-01-01 - 2023-12-31.

### ALLMÄNT OM VERKSAMHETEN

Föreningen är ett privatbostadsföretag (äкта 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 1952. Föreningens stadgar registrerades senast 2024-01-29.

### Föreningen äger och förvaltar

Byggnader på fastigheter som upplåts med tomträtt i Eskilstuna kommun:

Fastighet	Upplåts av	Avgäldsperiod	Nästa förnyelse	Nybyggnadsår byggnad
Gripen 1	Eskilstuna Kommun	10 år	2032-10-01	1952
Grisslan 1	Eskilstuna Kommun	10 år	2032-10-01	1952

#### Totalt 2 objekt

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

Antal	Benämning	Total yta m <sup>2</sup>
9	lokaler (hyresrätt)	338
130	lägenheter (upplåtna med bostadsrätt)	7 377
29	garageplatser	534
72	p-platser	0
<b>Totalt 240 objekt</b>		<b>8 249</b>

Föreningens lägenheter fördelas på:

21 st 1 rok  
77 st 2 rok  
32 st 3 rok

Samtliga p-platser administreras av styrelsen.

## Styrelsens sammansättning

Namn	Roll	Fr.o.m.	T.o.m.
Malin Ågren	Ordförande	2023-06-08	
Solveigh Lagerbäck	Ledamot	2023-06-08	
Eva Mårdh	HSB Ledamot	2023-06-08	
Lars Rydberg	Ledamot	2023-06-08	
Maarit Haapala	Ledamot	2023-06-08	
Adam Basel Sabri	Ledamot	2022-06-20	2023-09-18
John Karlsson	Ledamot	2023-10-30	

I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är: Malin Ågren och John Karlsson.

Styrelsen har under året hållit 10 protokollförda styrelsemöten.

Firman tecknas av Lars Rydberg, Maarit Haapala, Malin Ågren och John Karlsson.

Revisorer har varit: en av HSB Riksförbund utsedd revisor hos Borevision AB.

Valberedning har varit: Eva Wimark (sammanställande) och Lillemor Christensen, valda vid föreningsstämman.

## Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2023-06-08. På stämman deltog 20 medlemmar varav 18 röstberättigade.

Extra föreningsstämma hölls 2023-10-23 där nya stadgar antogs. På stämman deltog 12 röstberättigade medlemmar.

## VÄSENTLIGA HÄNDELSER UNDER RÄKENSKAPSÅRET

Årsavgiften har under året varit oförändrad.

En förändring av årsavgiften med +8% 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.

Senaste stadgeenliga fastighetsbesiktning utfördes i enlighet med föreningens underhållsplan den 2023-04-13.

Nytt avtal med fastighetsskötsel tecknades med Egeryds och kommer att gälla från och med 2024-01-01.

Föreningen har under året antagit nya stadgar som registrerades hos Bolagsverket 2024-01-29.

## Underhåll och investeringar

Underhållsåtgärder för 2023 är att påbörja med relining utav de liggande stammarna. Arbetet beräknas bli klart sommaren 2024.

Lekplatsen besiktades och anmärkningarna åtgärdades. Två nya torktumlare är beställda och levereras vid årsskiftet.

Ny mätning av radonhalten i berörda lägenheter är utförd. Arbetet med att komma tillrätta med radon fortsätter.

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

Årtal	Ändamål
1986	Fasadmålning
2000	Stambyte, renovering badrum & kök
2003	Bredbandsinstallation
2006	Sopsorteringshus
2008	Fönsterbyte, lägenhetsdörrar och garageportar
2009	Takrenovering
2010	Målning trapphus
2012	Byte värmexlare
2013	Taksäkerhet, entrédörrar med kodlås
2014	Omdragning dag- och spillvattenledningar, nya tvättmaskiner
2015	Nya elcentraler, stigare och mätartavlor
2016/2017	Utbyte av balkonger
2017	Asfaltering parkering
2018	Lekplats och planteringar på innergård
2019	Termostatbyte
2020	Omträdning el, fastigheter
2021	Byte källardörrar. Förstärkt snörasskydd, balkonger.
2023	Inköp av två stycken nya torktumlare

**Föreningen har avtal med nedanstående företag:**

Leverantör	Avtalstyp
HSB Södermanland AB	Ekonomisk förvaltning
Frontab	Fastighetsskötsel
Tele2	Kabel-tv
Eskilstuna kommun	Tomträttsavgäld
Eskilstuna Energi & Miljö	El, fjärrvärme, vatten och renhållning
HSB Södermanland ek.förening	Andelar solcellsparken
Specialrengöringar Sverige AB	Rengöring sophus

Styrelsens ledamöter har fördelat vicevärdsuppgifter emellan sig.

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

Större planerade underhållsarbete för 2024 är att slutföra arbetet med att åtgärda de liggande stammarna och fortsätta omasfaltera där behov föreligger.

Inom de närmaste fem åren bör föreningen måla om golven på källarplan.

Fasader och eventuella sättningar i fastigheter bör ses över och planeras åtgärder för.

Gemensamhetslokaler bör upprustas och nödvändig omasfaltering slutföras.



## MEDLEMSINFORMATION

Under året har 19 bostadsrätter överlåtits och 0 upplåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 141 och under året har det tillkommit 21 och avgått 22 medlemmar.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 140.

## FLERÅRSÖVERSIKT

	2023	2022**	2021*	2020	2019
Sparande, kr/kvm	99	139	186	0	0
Skuldsättning, kr/kvm	3 855	3 045	3 004	3 075	3 147
Skuldsättning bostadsrättsyta, kr/kvm	4 032	3 184	3 263	0	0
Räntekänslighet, %	6	5	5	0	0
Energikostnad, kr/kvm	203	191	182	0	0
Årsavgifter, kr/kvm	690	690	690	690	692
Årsavgifter/totala intäkter, %	95	95	94	0	0
Totala intäkter, kr/kvm	697	693	676	0	0
Nettoomsättning, tkr	5 356	5 349	5 415	0	0
Resultat efter finansiella poster, tkr	-230	-432	5	360	195
Soliditet, %	16	21	22	21	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, Totala intäkter och Nettoomsättning.

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.

### Upplysning vid förlust

Årets förlust beror till stor del på höga räntekostnader och ökade kostnader för fastighetsskötsel. Föreningen har konverterat 3 lån och tagit ett nytt lån under år 2023 och räntekostnaderna har ökat ordentligt. Föreningen höjde årsavgifterna med 8 % från 2024-01-01.

## FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL

	Belopp vid årets ingång	Disposition av föregående års resultat enligt stämman beslut	Förändring under året*	Belopp vid årets utgång
<b>Bundet eget kapital</b>				
Inbetalade insatser, kr	210 810	0	0	210 810
Underhållsfond, kr	1 203 619	0	26 212	1 229 831
<b>S:a bundet eget kapital, kr</b>	<b>1 414 429</b>	<b>0</b>	<b>26 212</b>	<b>1 440 641</b>
<b>Fritt eget kapital</b>				
Balanserat resultat, kr	5 575 368	-432 445	-26 212	5 116 711
Årets resultat, kr	-432 445	432 445	-230 409	-230 409
<b>S:a ansamlad vinst/förlust, kr</b>	<b>5 142 923</b>	<b>0</b>	<b>-256 621</b>	<b>4 886 302</b>
<b>S:a eget kapital, kr</b>	<b>6 557 352</b>	<b>0</b>	<b>-230 409</b>	<b>6 326 943</b>

\* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 194 000 kr samt ianspråktagande skett med 167 788 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	5 142 923
Årets resultat, kr	-230 409
Reservation till underhållsfond, kr	-194 000
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	167 788
<b>Summa till föreningsstämmans förfogande, kr</b>	<b>4 886 302</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>4 886 302</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</b>	<b>2022-01-01</b>
	1	<b>-2023-12-31</b>	<b>-2022-12-31</b>
<b>Rörelseintäkter</b>			
Nettoomsättning	2	5 356 337	5 349 078
Övriga rörelseintäkter	3	18 671	0
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>5 375 008</b>	<b>5 349 078</b>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Driftskostnader	4	-3 560 059	-3 477 184
Övriga externa kostnader	5	-401 649	-341 013
Underhåll enligt plan	6	-167 788	-676 675
Personalkostnader och arvoden	7	-200 411	-192 199
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-828 336	-828 336
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-5 158 243</b>	<b>-5 515 407</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>216 765</b>	<b>-166 329</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		156	9
Räntekostnader och liknande resultatposter		-447 330	-266 125
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-447 174</b>	<b>-266 116</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>-230 409</b>	<b>-432 445</b>
<b>Årets resultat</b>		<b>-230 409</b>	<b>-432 445</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><i>Materiella anläggningstillgångar</i></b>			
Byggnader och mark	8	28 371 902	29 200 238
Pågående nyanläggningar avseende materiella anläggningstillgångar	9	2 395 712	0
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<b>30 767 614</b>	<b>29 200 238</b>
<b><i>Finansiella anläggningstillgångar</i></b>			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	10	83 570	83 570
<b>Summa finansiella anläggningstillgångar</b>		<b>83 570</b>	<b>83 570</b>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>30 851 184</b>	<b>29 283 808</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<b><i>Kortfristiga fordringar</i></b>			
Kundfordringar		18 994	33 706
Övriga fordringar		219	114
Avräkningskonto HSB Södermanland		7 609 830	1 954 295
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	11	247 188	208 811
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>7 876 231</b>	<b>2 196 926</b>
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>7 876 231</b>	<b>2 196 926</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>38 727 415</b>	<b>31 480 734</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		210 810	210 810
Fond för yttre underhåll		1 229 831	1 203 619
<b>Summa bundet eget kapital</b>		<b>1 440 641</b>	<b>1 414 429</b>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		5 116 711	5 575 368
Årets resultat		-230 409	-432 445
<b>Summa fritt eget kapital</b>		<b>4 886 302</b>	<b>5 142 923</b>
<b>Summa eget kapital</b>		<b>6 326 943</b>	<b>6 557 352</b>
<b>Långfristiga skulder</b>			
Skulder till kreditinstitut	12, 13	20 996 424	16 660 570
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>20 996 424</b>	<b>16 660 570</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Kortfristig del av långfristig skuld till kreditinstitut	14	8 744 377	6 828 920
Leverantörsskulder		1 477 203	456 008
Aktuella skatteskulder		23 443	14 343
Övriga skulder	15	278 820	282 582
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	16	880 205	680 959
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>11 404 048</b>	<b>8 262 812</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>38 727 415</b>	<b>31 480 734</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		-230 409	-432 445
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		828 336	828 336
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>597 927</b>	<b>395 891</b>
<b>Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet</b>			
Förändring av kundfordringar		14 712	-15 416
Förändring av kortfristiga fordringar		-38 482	9 908
Förändring av leverantörsskulder		1 021 195	337 579
Förändring av kortfristiga skulder		204 585	-96 276
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>		<b>1 799 937</b>	<b>631 686</b>
<b>Investeringsverksamheten</b>			
Investeringar i materiella anläggningstillgångar		-2 395 712	0
<b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>		<b>-2 395 712</b>	<b>0</b>
<b>Finansieringsverksamheten</b>			
Ökning/minskning av skulder till kreditinstitut		6 251 311	-578 920
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>		<b>6 251 311</b>	<b>-578 920</b>
<b>Årets kassaflöde</b>		<b>5 655 536</b>	<b>52 766</b>
<b>Likvida medel vid årets början</b>			
Likvida medel vid årets början		1 954 295	1 901 529
<b>Likvida medel vid årets slut</b>		<b>7 609 831</b>	<b>1 954 295</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 50 år. Årets avskrivningar på de olika komponenterna uppgår genomsnittligt till 1,9%.

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 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 har inget skattemässigt underskott.

**Not 2 Nettoomsättning**

	<b>2023-01-01</b>	<b>2022-01-01</b>
	<b>-2023-12-31</b>	<b>-2022-12-31</b>
Årsavgifter	5 089 080	5 089 080
Hyror	264 987	284 038
Hysesbortfall	-64 860	-61 350
Övriga intäkter	67 130	37 310
<b>Summa nettoomsättning</b>	<b>5 356 337</b>	<b>5 349 078</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>
Elstöd	18 671	0
<b>Summa övriga rörelseintäkter</b>	<b>18 671</b>	<b>0</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	563	4 607
Löpande underhåll	95 777	380 602
Elavgifter	91 120	78 782
Uppvärmningsavgifter	1 066 300	1 042 795
Vatten och avlopp	408 686	350 775
Sophämtning	228 499	250 331
Övrig renhållning	9 518	0
Försäkringar	93 706	85 204
Tomrättsavgäld	347 126	277 555
Kabel-TV/bredband	138 056	133 924
Fastighetsskötsel	835 080	641 977
Kommunal fastighetsavgift / fastighetsskatt	226 910	217 810
Övriga kostnader	18 718	23 564
Kundbonus	0	-10 742
<b>Summa driftskostnader</b>	<b>3 560 059</b>	<b>3 477 184</b>

**Not 5 Övriga externa kostnader**

	<b>2023-01-01</b> <b>-2023-12-31</b>	<b>2022-01-01</b> <b>-2022-12-31</b>
Revisionsarvoden	18 125	8 750
Administrativ/ekonomisk förvaltning Grundavtal	212 160	201 232
Administrativ/ekonomisk förvaltning Extradebiteringar	1 000	0
Övriga förvaltningskostnader	3 200	800
Konsultarvoden	67 257	51 282
Bankkostnader	1 422	616
Medlemsavgift HSB	36 500	36 500
Möteskostnader	1 849	6 514
Fritidsverksamhet	445	8 528
Överlåtelseavgift	24 413	9 642
Pantförskrivningsavgift	13 083	6 750
Tidningar, tidskrifter och facklitteratur	689	689
Kreditupplysning	4 072	0
Kontorsmaterial och trycksaker	7 557	5 770
Mobiltelefon	2 378	2 988
Inkassokostnader	7 500	952
<b>Summa övriga externa kostnader</b>	<b>401 650</b>	<b>341 013</b>

**Not 6 Underhåll enligt plan**

	<b>2023-01-01</b> <b>-2023-12-31</b>	<b>2022-01-01</b> <b>-2022-12-31</b>
Underhåll enligt plan	167 788	676 675
<b>Summa underhåll enligt plan</b>	<b>167 788</b>	<b>676 675</b>

**Not 7 Personalkostnader och arvoden**

	<b>2023-01-01</b> <b>-2023-12-31</b>	<b>2022-01-01</b> <b>-2022-12-31</b>
Arvode styrelse	110 189	100 110
Arvode vicevärd	36 478	41 700
Övriga arvoden	3 062	0
Sociala avgifter	45 581	43 728
Övriga personalkostnader	5 100	6 661
<b>Summa personalkostnader och arvoden</b>	<b>200 410</b>	<b>192 199</b>

Föreningen har ingen anställd personal.



**Not 8 Byggnader och mark**

Byggnadernas nu aktiverade komponenter är helt avskrivna år 2072.  
Värdeår enligt taxeringsbeslut 1953.

	2023-12-31	2022-12-31
Ingående anskaffningsvärden byggnader	43 508 669	43 508 669
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>43 508 669</b>	<b>43 508 669</b>
Ingående avskrivningar	-14 308 431	-13 480 095
Årets avskrivningar	-828 336	-828 336
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-15 136 767</b>	<b>-14 308 431</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>28 371 902</b>	<b>29 200 238</b>
Taxeringsvärde byggnad - bostäder	55 000 000	55 000 000
Taxeringsvärde byggnad - lokaler	1 045 000	1 045 000
Taxeringsvärde mark - bostäder	27 000 000	27 000 000
Taxeringsvärde mark - lokaler	989 000	989 000
<b>Totalt taxeringsvärde</b>	<b>84 034 000</b>	<b>84 034 000</b>

Fastighetsbeteckning: Gripen 1, Grisslan 1

**Not 9 Pågående nyanläggningar avseende materiella anläggningstillgångar**

	2023-12-31	2022-12-31
Årets investeringar	2 395 712	0
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>2 395 712</b>	<b>0</b>

**Not 10 Andra långfristiga värdepappersinnehav**

	2023-12-31	2022-12-31
Andel i HSB	500	500
390 andelar i HSB solcellspark	83 070	83 070
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>83 570</b>	<b>83 570</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>83 570</b>	<b>83 570</b>

**Not 11 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter**

	2023-12-31	2022-12-31
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	247 188	208 811
<b>Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</b>	<b>247 188</b>	<b>208 811</b>

**Not 12 Skulder till kreditinstitut**

Låneinstitut	Räntesats	Konv datum	Lånebelopp	Lånebelopp
	%		2023-12-31	2022-12-31
Stadshypotek	0,94	2025-04-30	902 190	922 930
Stadshypotek	4,79	2025-06-30	2 437 750	2 478 000
Stadshypotek	0,94	2025-04-30	2 513 330	2 571 110
Stadshypotek	0,94	2026-09-01	3 676 500	3 762 500
Stadshypotek	0,74	2025-10-30	4 772 800	4 899 200
Stadshypotek	1,44	2027-01-30	2 422 000	2 478 000
Stadshypotek	4,65	2025-06-30	2 489 988	0
Stadshypotek	4,70	2025-06-30	1 339 270	0
Stadshypotek	4,90	2024-01-30	6 813 223	0
Nordea	3,30	2027-04-21	892 500	932 500
Nordea	0,85	2024-08-21	1 481 250	1 556 250
Nordea	1,00	2023-06-21	0	2 535 000
Sparbanken Rekarne	2,863	2023-01-30	0	1 354 000
			<b>29 740 801</b>	<b>23 489 490</b>
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut			-8 151 341	-6 230 000
Nästa års amortering beräknas uppgå till			-593 036	-598 920
<b>Långfristiga skulder exklusive kortfristig del</b>			<b>20 996 424</b>	<b>16 660 570</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	2 372 144
Om 5 år beräknas nuvarande skulder uppgå till	26 775 621

**Not 13 Ställda säkerheter**

	2023-12-31	2022-12-31
Uttagna fastighetsinteckningar	30 863 455	30 863 455
<b>Summa ställda säkerheter</b>	<b>30 863 455</b>	<b>30 863 455</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)	8 744 377	6 828 920
<b>Summa kortfristiga skulder till kreditinstitut</b>	<b>8 744 377</b>	<b>6 828 920</b>

**Not 15 Övriga skulder**

	2023-12-31	2022-12-31
Personalens källskatt	22 072	23 986
Lagstadgade sociala avgifter	21 888	19 710
Medlemmars reparationsfond/inre fond	234 860	238 886
<b>Summa övriga kortfristiga skulder</b>	<b>278 820</b>	<b>282 582</b>

**Specifikation av förändring i fond för inre underhåll**

Belopp vid årets ingång	238 886	248 081
Uttag under året	-4 026	-9 195
<b>Utgående värde</b>	<b>234 860</b>	<b>238 886</b>

**Not 16 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter**

	2023-12-31	2022-12-31
Upplupna räntekostnader	74 829	27 450
Förutbetalda hyror och avgifter	450 915	430 136
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	349 561	223 370
Avtalsplacerade betalningar	4 900	3
<b>Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</b>	<b>880 205</b>	<b>680 959</b>

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

Malin Ågren

Solveigh Lagerbäck

Lars Rydberg

Eva Mårdh

Maarit Haapala

John Karlsson

Min revisionsberättelse har lämnats digitalt.

Ola Trané  
Borevision AB  
Av HSB riksförbund utsedd revisor

# REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i HSB Bostadsrättsförening Gripen i Eskilstuna, org.nr. 718000-2607

## Rapport om årsredovisningen

### Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf Gripen i Eskilstuna för räkenskapsåret 2023.

Enligt min 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.

Jag tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

### Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet 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.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina 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.

### Revisorns ansvar

Mina 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 mina uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

Som del av en revision enligt ISA använder jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer jag riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för mina uttalanden. Risker för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- skaffar jag mig en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för min revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala mig om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar jag lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar jag en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Jag drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om jag drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste jag i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Mina slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att en förening inte längre kan fortsätta verksamheten.
- utvärderar jag den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

Jag måste informera styrelsen om bland annat revisionens planerade omfattning och inriktning samt tidpunkten för den. Jag måste också informera om betydelsefulla iakttagelser under revisionen, däribland de eventuella betydande brister i den interna kontrollen som jag identifierat.

# Rapport om andra krav enligt lagar, andra författningar samt stadgar

## Uttalanden

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning för HSB Bostadsrättsförening Gripen i Eskilstuna för räkenskapsåret 2023 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Jag tillstyrker att föreningsstämman disponerar resultatet enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

## Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina uttalanden.

---

## Övriga upplysningar

Enligt föreningens stadgar ska föreningen ha två revisorer, varav en utsedd av HSB Riksförbund. Under året har föreningsstämman ej utsett en föreningsvald revisor.

---

## 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

Mitt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed mitt 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.

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

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda 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 revisionssed i Sverige använder jag 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 min professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att jag 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. Jag går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för mitt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för mitt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har jag granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

---

Stockholm

Digitalt signerad av

Ola Trané  
BoRevision i Sverige AB  
Av HSB Riksförbund utsedd revisor



# 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.