



# ÅRSREDOVISNING 2023

HSB Brf Odlaren 1 i Eskilstuna

MEDLEM I HSB



HSB – där möjligheterna bor



# FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

## VERKSAMHETEN

Styrelsen för HSB Brf Odlaren 1 i Eskilstuna med säte i Eskilstuna org.nr. 716424-0256 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2023-01-01 - 2023-12-31.

### ALLMÄNT OM VERKSAMHETEN

Föreningen är en äkta 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 1990. Föreningens stadgar registrerades senast 2024-01-09.

### Föreningen äger och förvaltar

Föreningen äger och förvaltar byggnader på fastigheten i Eskilstuna kommun med adress Strimlusevägen 13, 15, 17 och 19:

Fastighet	Förvävsdatum	Nybyggnadsår byggnad
Eskilstuna Yllesockan 1	2019-10-31	2021

### Totalt 1 objekt

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Protector försäkring Sverige. I försäkringen ingår styrelseansvar. Hemförsäkring tecknas och bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna, kollektivt bostadsrättstillägg ingår i föreningens fastighetsförsäkring.

Antal	Benämning	Total yta m <sup>2</sup>
21	garageplatser	0
36	p-platser	0
59	lägenheter (upplåtna med bostadsrätt)	4154
<b>Totalt 116 objekt</b>		<b>4154</b>

Föreningens lägenheter fördelas på:

23 st	2 rum och kök
28 st	3 rum och kök
8 st	4 rum och kök

### Styrelsens sammansättning

Namn	Roll	Fr.o.m.
Seija Tallnäs Alitalo	Ordförande	2023-05-31
Fredrik Gäfvert	HSB-Ledamot	2023-05-31
Göran Rehn	Ledamot	2023-05-31
Rose-Marie Izumi Svensson	Ledamot	2023-05-31
Jenny Ivarsson	Ledamot	2023-05-31
Nicklas Jansson	Ledamot	2023-05-31



I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är: Seija Tallnäs Alitalo och Rose-Marie Izumi Svensson.

Styrelsen har under året hållit 11 protokollförda styrelsemöten.

Firman tecknas två i förening av Seija Tallnäs Alitalo, Jenny Ivarsson och Nicklas Jansson.

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

Valberedning har varit: Anita Sjöström, Ann-Christin Brandner och Lena Högberg, valda vid föreningsstämman.

### Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2023-05-31. På stämman deltog 24 röstberättigade medlemmar.

Extra föreningsstämma hölls 2023-09-27 angående antagande av nya stadgar. På stämman deltog 12 röstberättigade medlemmar.

### VÄSENTLIGA HÄNDELSE UNDER RÄKENSKAPSÅRET

Årsavgiften förändrades fr.o.m. 2023-01-01 med +12%.

På årsstämman har en ny styrelse valts för föreningen.

Nya stadgar har antagits av föreningen.

Under hösten har 2-årsbesiktningen av fastigheten genomförts, och arbete pågår för att åtgärda de fel som uppdragats.

En underhållsplan har upprättats. En underhållsfond finns upprättad i enlighet med gällande stadgar.

Underhållsplanen används både för planering av tekniskt underhåll och för ekonomisk planering.

Senaste stadgeenliga fastighetsbesiktning utfördes i enlighet med föreningens underhållsplan den 2023-12-01.

### Övrig föreningsinformation

En mailadress för föreningen är skapad.

Hjärtstartare har installerats i båda trapphusen. Dessa är anslutna till hjärtstartarregistret.

En samarbetskommitté är aktiv och består av Göran Rehn, Peter Holm, Michael Pettersson samt Tony Sjöström. Syftet med samarbetskommittén är att verka för ökad trivsel i föreningen.

Ett nyhetsblad skickas ut till alla i föreningen löpande under året.

Aktivitetsdagar har arrangerats av kommittén. En under hösten där vi gemensamt fixade i trädgården, och en inför jul med graninvigning och glögg. Ca 40-50 personer deltog vid varje träff.

En välkomstinformation i form av ett brev och en folder har upprättats i syfte att skickas ut till medlemmar som är på gång att flytta in.

Ett informationsmaterial kring andrahandsuthyrning finns framtagen. Vi kommer även ta fram en policy kring detta. I dagsläget är två lägenheter uthyrda.

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

Årtal	Ändamål
2022	Tillägg av fler laddstolpar

**Förvaltning**

Föreningen har avtal med nedanstående företag

Leverantör	Avtalstyp
HSB Södermanland	Ekonomisk- och teknisk förvaltning
HSB Södermanland	Fastighetsskötsel och lokalvård
Eskilstuna Energi & Miljö	Elavtal, el och nät, fjärrvärme, vatten och sophämtning
Telenor Sverige AB	Bredband, tv och IP telefoni
Protector	Fastighetsförsäkringar

**MEDLEMSINFORMATION**

Under året har 3 bostadsrätter överlåtits och 0 upplåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 95 och under året har det tillkommit 6 och avgått 5 medlemmar.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 96.

**FLERÅRSÖVERSIKT**

	2023	2022	*2021	2020	2019
Sparande, kr/kvm	253	223	12	0	0
Skuldsättning, kr/kvm	10 871	11 054	11 237	0	0
Skuldsättning bostadsrättsyta, kr/kvm	10 871	11 054	11 237	0	0
Räntekänslighet, %	15	17	55	0	0
Energikostnad, kr/kvm	192	238	74	0	0
Årsavgifter, kr/kvm	806	726	683	0	0
Årsavgifter/totala intäkter, %	85	89	89	0	0
Totala intäkter, kr/kvm	950	815	244	0	0
Nettoomsättning, tkr	3 715	3 385	1 015	0	0
Resultat efter finansiella poster, tkr	-893	-1 009	-592	0	0
Soliditet, %	73	73	73	0	0

\* 2021 avser enbart 4 månader.

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

Årets förlust beror till stor del på höga avskrivningar och räntekostnader. Föreningen har konverterat ett lån under år 2023 och räntekostnaderna har ökat. Föreningen höjde årsavgifterna med 11,5 % från 2024-01-01. Föreningen är nybyggd med byggnadsår 2021 och har inga kostsamma underhållsåtgärder i närtid.

## FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL

	Belopp vid årets ingång	Disposition av föregående års resultat enligt stämmans beslut	Förändring under året*	Belopp vid årets utgång
<b>Bundet eget kapital</b>				
Inbetalade insatser, kr	99 780 000	0	0	99 780 000
Kapitaltillskott/extra insats, kr	0	0	0	0
Upplåtelseavgifter, kr	26 825 000	0	0	26 825 000
Uppskrivningsfond, kr	0	0	0	0
Underhållsfond, kr	268 000	0	201 256	469 256
<b>S:a bundet eget kapital, kr</b>	<b>126 873 000</b>	<b>0</b>	<b>201 256</b>	<b>127 074 256</b>
<b>Fritt eget kapital</b>				
Balanserat resultat, kr	-876 163	-1 009 412	-201 256	-2 086 832
Årets resultat, kr	-1 009 412	1 009 412	-892 819	-892 819
<b>S:a ansamlad vinst/förlust, kr</b>	<b>-1 885 575</b>	<b>0</b>	<b>-1 094 075</b>	<b>-2 979 651</b>
<b>S:a eget kapital, kr</b>	<b>124 987 425</b>	<b>0</b>	<b>-892 819</b>	<b>124 094 605</b>

\* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 214 000 kr samt ianspråktagande skett med 12 744 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	-1 885 576
Årets resultat, kr	-892 819
Reservation till underhållsfond, kr	-214 000
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	12 744
<b>Summa till föreningsstämmans förfogande, kr</b>	<b>-2 979 651</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>-2 979 651</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>
	<b>1</b>	<b>-2023-12-31</b>	<b>-2022-12-31</b>
<b>Rörelseintäkter</b>			
Nettoomsättning	2	3 715 411	3 385 197
Övriga rörelseintäkter	3	232 441	0
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>3 947 852</b>	<b>3 385 197</b>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Driftskostnader	4	-1 590 987	-1 694 118
Övriga externa kostnader	5	-241 994	-222 160
Underhåll enligt plan	6	-12 744	-7 000
Personalkostnader och arvoden	7	-68 752	-27 510
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-1 929 243	-1 927 577
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-3 843 720</b>	<b>-3 878 365</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>104 132</b>	<b>-493 168</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		1 218	0
Räntekostnader och liknande resultatposter		-998 169	-516 244
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-996 951</b>	<b>-516 244</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>-892 819</b>	<b>-1 009 412</b>
<b>Årets resultat</b>		<b>-892 819</b>	<b>-1 009 412</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	168 846 432	170 775 676
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<b>168 846 432</b>	<b>170 775 676</b>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>168 846 432</b>	<b>170 775 676</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		329	184 412
Övriga fordringar		812	0
Avräkningskonto HSB Södermanland		690 912	506 026
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	9	145 776	380 081
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>837 829</b>	<b>1 070 519</b>
<i>Kortfristiga placeringar</i>			
Övriga kortfristiga placeringar	10	400 000	0
<b>Summa kortfristiga placeringar</b>		<b>400 000</b>	<b>0</b>
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank	11	13	0
<b>Summa kassa och bank</b>		<b>13</b>	<b>0</b>
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>1 237 842</b>	<b>1 070 519</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>170 084 274</b>	<b>171 846 195</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		99 780 000	99 780 000
Upplåtelseavgifter		26 825 000	26 825 000
Fond för yttre underhåll		469 256	268 000
<b>Summa bundet eget kapital</b>		<b>127 074 256</b>	<b>126 873 000</b>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-2 086 832	-876 163
Årets resultat		-892 819	-1 009 412
<b>Summa fritt eget kapital</b>		<b>-2 979 651</b>	<b>-1 885 575</b>
<b>Summa eget kapital</b>		<b>124 094 605</b>	<b>124 987 425</b>
<b>Långfristiga skulder</b>			
Skulder till kreditinstitut	12, 13	14 799 008	30 105 344
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>14 799 008</b>	<b>30 105 344</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Kortfristig del av långfristig skuld till kreditinstitut	14	30 359 008	15 813 664
Leverantörsskulder		132 790	151 540
Aktuella skatteskulder		0	135 200
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	15	698 863	653 022
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>31 190 661</b>	<b>16 753 426</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>170 084 274</b>	<b>171 846 195</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		-892 819	-1 009 412
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		1 929 243	1 927 577
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>1 036 424</b>	<b>918 165</b>
<b>Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet</b>			
Förändring av kundfordringar		184 083	-184 412
Förändring av kortfristiga fordringar		233 493	-92 743
Förändring av leverantörsskulder		-18 750	149 835
Förändring av kortfristiga skulder		-89 360	-90 590
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>		<b>1 345 890</b>	<b>700 255</b>
<b>Investeringsverksamheten</b>			
Investeringar i materiella anläggningstillgångar		0	-60 000
<b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>		<b>0</b>	<b>-60 000</b>
<b>Finansieringsverksamheten</b>			
Ökning/minskning av skulder till kreditinstitut		-760 992	-834 771
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>		<b>-760 992</b>	<b>-834 771</b>
<b>Årets kassaflöde</b>		<b>584 898</b>	<b>-194 516</b>
<b>Likvida medel vid årets början</b>			
Likvida medel vid årets början		506 026	700 543
<b>Likvida medel vid årets slut</b>		<b>1 090 924</b>	<b>506 027</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 99 år. Årets avskrivningar på de olika komponenterna uppgår genomsnittligt till 1,2 %.

Reservering för framtida underhåll av föreningens fastigheter baseras på föreningens underhållsplan. Styrelsen är den som fattar beslut om föreningens underhållsplan.

#### Förvärv av fastighet och uppskjuten skatteskuld

Föreningens fastighet är anskaffade genom att förvärva aktierna i Trumtorp Mark 1 AB och sedan förvärva fastigheten från Trumtorp Mark 1 AB. Föreningen har i och med detta en uppskjuten skatteskuld till 1 956 000 kr. Då föreningen inte har för avsikt att sälja fastigheten värderas den uppskjutna skatteskulden till 0 kr.

#### 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.

**Not 2 Nettoomsättning**

	<b>2023-01-01</b>	<b>2022-01-01</b>
	<b>-2023-12-31</b>	<b>-2022-12-31</b>
Årsavgifter	3 012 084	2 689 344
Hyror	349 800	334 200
Hysesbortfall	-8 800	-4 800
Intäkter konsumtionsavgift	345 869	328 104
Övriga intäkter	16 459	38 350
<b>Summa nettoomsättning</b>	<b>3 715 412</b>	<b>3 385 198</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>
Övriga ersättningar och intäkter	137 569	0
Elstöd	94 872	0
<b>Summa övriga rörelseintäkter</b>	<b>232 441</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>
Löpande underhåll	45 895	56 944
Elavgifter	329 330	439 418
Uppvärmningsavgifter	312 826	447 356
Vatten och avlopp	156 345	102 675
Sophämtning	84 785	95 951
Försäkringar	91 493	83 175
Kabel-TV/bredband	155 927	101 679
Fastighetsskötsel	407 144	361 986
Övriga kostnader	7 243	4 934
<b>Summa driftskostnader</b>	<b>1 590 988</b>	<b>1 694 118</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	11 625	10 250
Administrativ/ekonomisk förvaltning Grundavtal	92 944	89 784
Övriga förvaltningskostnader	1 600	0
Konsultarvoden	0	8 251
Medlemsavgift HSB	19 250	0
Möteskostnader	1 425	1 840
Fritidsverksamhet	0	635
Överlåtelseavgift	2 626	0
Pantförskrivningsavgift	1 575	2 877
Kreditupplysning	585	0
Kontorsmaterial och trycksaker	0	1 801
Telefon	2 368	2 368
Avtal vicevärdsuppdrag	107 740	104 077
Inkassokostnader	256	277
<b>Summa övriga externa kostnader</b>	<b>241 994</b>	<b>222 160</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	12 744	7 000
<b>Summa underhåll enligt plan</b>	<b>12 744</b>	<b>7 000</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	46 118	19 484
Arvode föreningsvald revisor	1 300	0
Övriga arvoden	4 500	0
Sociala avgifter	11 084	4 288
Övriga personalkostnader	5 750	3 738
<b>Summa personalkostnader och arvoden</b>	<b>68 752</b>	<b>27 510</b>

Föreningen har ingen anställd personal.

**Not 8 Byggnader och mark**

Byggnadernas nu aktiverade komponenter är helt avskrivna år 2121.  
Värdeår enligt taxeringsbeslut 2021.

	2023-12-31	2022-12-31
Ingående anskaffningsvärden byggnader	158 245 000	158 185 000
Ingående anskaffningsvärde mark	15 100 000	15 100 000
Årets investeringar	0	60 000
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>173 345 000</b>	<b>173 345 000</b>
Ingående avskrivningar	-2 569 325	-641 748
Årets avskrivningar	-1 929 243	-1 927 577
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-4 498 568</b>	<b>-2 569 325</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>168 846 432</b>	<b>170 775 675</b>
Taxeringsvärde byggnad - bostäder	72 000 000	72 000 000
Taxeringsvärde mark - bostäder	15 600 000	15 600 000
<b>Totalt taxeringsvärde</b>	<b>87 600 000</b>	<b>87 600 000</b>

Fastighetsbeteckning: Yllesockan 1

**Not 9 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter**

	2023-12-31	2022-12-31
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	145 776	380 081
<b>Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</b>	<b>145 776</b>	<b>380 081</b>

**Not 10 Övriga kortfristiga placeringar**

	2023-12-31	2022-12-31
Räntebärande konto HSB	400 000	0
<b>Summa kortfristiga placeringar</b>	<b>400 000</b>	<b>0</b>



**Not 11 Kassa och bank**

	2023-12-31	2022-12-31
Danske Bank	13	0
<b>Summa kassa och bank</b>	<b>13</b>	<b>0</b>

**Not 12 Skulder till kreditinstitut**

	Räntesats %	Konv datum	Lånebelopp	Lånebelopp
			2023-12-31	2022-12-31
<b>Låneinstitut</b>				
Danske Bank	1,190	2026-11-02	15 052 672	15 306 336
Danske Bank	0,880	2024-10-31	15 052 672	15 306 336
Danske Bank	4,808	2024-01-31	15 052 672	15 306 336
			<b>45 158 016</b>	<b>45 919 008</b>
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut			-29 598 016	-15 052 672
Nästa års amortering beräknas uppgå till			-760 992	-760 992
<b>Långfristiga skulder exklusive kortfristig del</b>			<b>14 799 008</b>	<b>30 105 344</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	3 043 968
Om 5 år beräknas nuvarande skulder uppgå till	41 353 056

**Not 13 Ställda säkerheter**

	2023-12-31	2022-12-31
Uttagna fastighetsinteckningar	46 680 000	46 680 000
<b>Summa ställda säkerheter</b>	<b>46 680 000</b>	<b>46 680 000</b>

**Not 14 Kortfristig del av långfristig skuld till kreditinstitut**

	2023-12-31	2022-12-31
Kortfristig del av långfristig skuld (nästa års beräknade amortering, samt lån med slutförfallodag inom ett år)	30 359 008	15 813 664
<b>Summa kortfristiga skulder till kreditinstitut</b>	<b>30 359 008</b>	<b>15 813 664</b>

**Not 15 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter**

	2023-12-31	2022-12-31
Upplupna arvoden och löner	50 418	19 484
Upplupna lagstadgade sociala avgifter	10 931	4 288
Upplupna räntekostnader	175 168	134 915
Förutbetalda hyror och avgifter	313 410	301 720
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	148 936	192 116
Avtalsplacerade betalningar	0	500
<b>Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</b>	<b>698 863</b>	<b>653 023</b>

Årsredovisningen och revisionsberättelsen för HSB Brf Odlaren 1 i Eskilstuna med räkenskapsår 2023-01-01 - 2023-12-31 har signerats digitalt.

Seija Tallnäs Alitalo

Fredrik Gäfvert

Göran Rehn

Rose-Marie Izumi Svensson

Jenny Ivarsson

Nicklas Jansson

Vår revisionsberättelse har lämnats digitalt.

Camilla Andersson  
Av föreningen vald revisor

Agnes Milton  
BoRevision AB  
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

# REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i HSB Bostadsrättsförening Odlaren 1 i Eskilstuna, org.nr. 716424-0256

## Rapport om årsredovisningen

### Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Bostadsrättsförening Odlaren 1 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 revisionssed 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 revisionsmed 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 revisionsmed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

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

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

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

### Den föreningsvalda revisorns ansvar

Jag har utfört en revision enligt bostadsrättslagen och tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar. Mitt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och om årsredovisningen ger en rättvisande bild av föreningens resultat och ställning.

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

### Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för HSB Bostadsrättsförening Odlaren 1 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 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 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

Agnes Milton  
BoRevision i Sverige AB  
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Camilla Andersson  
Av föreningen vald revisor

## ÅRSREDOVISNING 2023

Årsredovisning för 2023 avseende HSB Brf Odlaren 1 i Eskilstuna signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

**SEIJA TALLNÄS ALITALO**

**Ordförande**

E-signerade med BankID: 2024-03-11 kl. 19:39:14



**JENNY IVARSSON**

**Ledamot**

E-signerade med BankID: 2024-03-10 kl. 15:40:09



**ROSE-MARIE IZUMI SVENSSON**

**Ledamot**

E-signerade med BankID: 2024-03-11 kl. 15:45:04



**NICKLAS JANSSON**

**Ledamot**

E-signerade med BankID: 2024-03-13 kl. 19:40:10



**FREDRIK GÄFVERT**

**Ledamot**

E-signerade med BankID: 2024-03-12 kl. 17:13:44



**GÖRAN REHN**

**Ledamot**

E-signerade med BankID: 2024-03-09 kl. 10:57:00



**CAMILLA ANDERSSON**

**Revisor**

E-signerade med BankID: 2024-03-17 kl. 10:33:07



**AGNES MILTON**

**Bolagsrevisor**

E-signerade med BankID: 2024-03-19 kl. 09:34:52



## REVISIONSBERÄTTELSE 2023

Revisionsberättelsen för 2023 avseende HSB Brf Odlaren 1 i Eskilstuna signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

**CAMILLA ANDERSSON**

**Revisor**

E-signerade med BankID: 2024-03-17 kl. 10:35:05



**AGNES MILTON**

**Bolagsrevisor**

E-signerade med BankID: 2024-03-19 kl. 09:34:17



# 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.