



ÅRSREDOVISNING 2023

HSB Brf Gustavsborg i Eskilstuna

MEDLEM I HSB



HSB – där möjligheterna bor



FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

VERKSAMHETEN

Styrelsen för HSB Brf Gustavborg i Eskilstuna med säte i Eskilstuna org.nr. 718000-2623 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 1964. Föreningens stadgar registrerades senast 2023-12-04.

Föreningen äger och förvaltar

Föreningen äger och förvaltar byggnaderna på fastigheten i Eskilstuna kommun med adresserna Gustavborgsvägen 1-39, Öknavägen 1-19 och Blålocksvägen 12-93:

Fastighet	Förvävsdatum	Nybyggnadsår byggnad
Blålockan 1	1964-09-08	1980 och 1981

Totalt 1 objekt

Fastigheterna är fullvärdesförsäkrade i Länsförsäkringar Södermanland. I försäkringen ingår styrelseansvar. Hemförsäkring tecknas och bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna, kollektivt bostadsrättstillägg ingår i föreningens fastighetsförsäkring.

Antal	Benämning	Total yta m ²
124	lägenheter (upplåtna med bostadsrätt)	12 646
1	lokaler (upplåtna med bostadsrätt)	750
134	garageplatser	0
115	p-platser	0
3	lokaler (kvartershus)	0
Totalt 377 objekt		13 396

Föreningens lägenheter fördelas på:

12 st	2 rum och kök
16 st	3 rum och kök
51 st	4 rum och kök
45 st	5 rum och kök

Styrelsens sammansättning

Namn	Roll	Fr.o.m.
Eva Borgström	Ordförande	2023-06-12
Rutger Ylvén	Ledamot	2023-06-12
Nedeljko Andrejev	Ledamot	2023-06-16
Emma Liljeblad Hultman	Ledamot	2023-06-16
Andreas Lexell	Ledamot	2023-06-12
Sara Brink	HSB-Ledamot	2023-06-12
Emanuel Gitzias	Ledamot	2023-06-12
Jessica Molin	Ledamot	2023-06-12
Beatrice Norrhammar	Ledamot	2023-06-12

I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är: Eva Bogström, Beatrice Norrhammar, Rutger Ylvén, Andreas Lexell och Jessica Molin.

Styrelsen har under året hållit 13 protokollförda styrelsemöten.

Firman tecknas två i förening av Eva Borgström, Nedeljko Andrejev och Andreas Lexell.

Revisorer har varit: Jonas Blomqvist med Lennart Sjöo som suppleant valda av föreningen, samt en av HSB Riksförbund utsedd revisor hos Borevision AB.

Valberedning har varit: Anita Björnehaag (sammankallande), Hassan Issa samt Lovisa Salonen, valda vid föreningsstämman.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2023-06-12. På stämman deltog 33 röstberättigade medlemmar.

Extra föreningsstämma hölls 2023-08-28 där nya stadgar antogs. På stämman deltog 20 röstberättigade medlemmar.

VÄSENTLIGA HÄNDELSE UNDER RÄKENSKAPSÅRET

Årsavgiften förändrades fr.o.m. 2023-01-01 med +5%,
fr.o.m. 2023-07-01 med +5%.

En förändring av årsavgiften med +10% per 2024-01-01 är registrerad.

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

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

Senaste stadgeenliga fastighetsbesiktning utfördes i enlighet med föreningens underhållsplan den 2022-11-24.

Styrelsen har gjort ytterligare en förfrågan till Eskilstuna kommun om försäljning av förskolan. Kommunen har igen avböjt.
Styrelsen fortsätter att undersöka vilken lösning för elbilsaddning som kan bli aktuell. Flera offerter har tagis in och arbetet fortätter under 2024 under förutsättning att ekonomin tillåter det.

Underhåll

Arbetet med att renovera dåliga gavlar har påbörjats. Fyra av de höga gavlarna som prioriterats i underhållsplanen har fått ny panel och målats.

Under de fyra gemensamma arbetsdagarna i föreningen har fasader målats och viss panel bytts ut på flera garagelängor samt det röda kvartershuset.

Några träd i området har tagits ner för att undvika skador på hus och rör i marken.

Sedan föreningen startade har följande större åtgärder genomförts:

Årtal	Ändamål
1988	Värmekulvert i mark
2008	Dragning av ny kabel för TV mm
2012	Renovering garageportar
2012	Nybyggnation av tre garage
2012	Anläggning 16 nya parkeringsplatser
2014	Byte ventilation
2016	Byte av pumpar och värmeväxlare i undercentraler
2017	Byte av hängrännor och stuprör på några byggnader
2017	Byte av enstaka fönster
2018	Byte av hängrännor och stuprör på några byggnader
2018-2020	Byte av samtliga fönster och altandörrar
Rullande intervall	Fasadmålning
2018-2020	Renovering av förskolan
2020	Asfaltering av förskolans innergård
2020	Byte samtliga fönster
2019-2022	Byte av samtliga tak samt montering av brandceller
2022	Byte av fjärrvärmewäxlare för Gustavborgsvägen och Ökanvägen
2023	Byte av en tvättmaskin i röda kvartershuset

Förvaltning

Föreningen har avtal med nedanstående företag

Leverantör	Avtalstyp
HSB Södermanland AB	Ekonomisk förvaltning
HSB Södermanland AB	Fastighetsskötsel
HSB Södermanland AB	Lokalvård
HSB Södermanland AB	Teknisk förvaltning
Eskilstuna Energi & Miljö AB	Fjärrvärme, el, renhållning, vatten
Tele2	Bredband och TV
Länsförsäkringar	Fastighetsförsäkringar
M4-gruppen	Snöröjning
Elis	Entremattor i kvartershusen
PreZero	Containrar för trädgårdsavfall

MEDLEMSINFORMATION

Under året har 8 bostadsrätter överlåtits och 0 upplåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 197 och under året har det tillkommit 14 och avgått 14 medlemmar.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 197.

FLERÅRSÖVERSIKT

	2023	2022	2021	*2020	*2019
Sparande, kr/kvm	294	254	214	0	0
Skuldsättning, kr/kvm	7 584	7 814	7 289	5 236	3 422
Skuldsättning bostadsrättsyta, kr/kvm	7 584	7 814	7 289	0	0
Räntekänslighet, %	9	10	9	0	0
Energikostnad, kr/kvm	166	156	155	0	0
Årsavgifter, kr/kvm	835	721	721	706	693
Årsavgifter/totala intäkter, %	93	94	94	0	0
Totala intäkter, kr/kvm	903	830	827	0	0
Nettoomsättning, tkr	11 936	11 115	11 072	0	0
Resultat efter finansiella poster, tkr	66	1 521	1 135	1 322	-1 020
Soliditet, %	13	13	12	15	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. Förskolan ingår i beräkningen 2023 då det är en bostadsrätt.

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. Förskolan ingår i beräkningen 2023 då det är en bostadsrätt.

Årsavgifter/totala intäkter %: Årsavgifternas andel av föreningens totala intäkter under räkenskapsåret.

Totala intäkter, kr/kvm: Föreningens totala intäkter per kvadratmeter total yta (boyta och lokalyta).

Nettoomsättning i tkr: Föreningens nettoomsättning under räkenskapsåret.

Resultat efter finansiella poster i tkr: Föreningens resultat efter finansiella poster under räkenskapsåret.

Soliditet %: Föreningens redovisade egna kapital delat med total redovisad balansomslutning. Nyckeltalet har mycket begränsad relevans i en bostadsrättsförening.

FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL

	Belopp vid årets ingång	Disposition av föregående års resultat enligt stämmans beslut	Förändring under året*	Belopp vid årets utgång
Bundet eget kapital				
Inbetalade insatser, kr	2 723 500	0	0	2 723 500
Underhållsfond, kr	4 168 739	0	-263 948	3 904 791
S:a bundet eget kapital, kr	6 892 239	0	-263 948	6 628 291
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat, kr	7 341 097	1 521 159	263 948	9 126 203
Årets resultat, kr	1 521 159	-1 521 159	65 952	65 952
S:a ansamlad vinst/förlust, kr	8 862 256	0	329 900	9 192 155
S:a eget kapital, kr	15 754 495	0	65 952	15 820 446

* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 652 000 kr samt ianspråktagande skett med 915 948 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	8 862 255
Årets resultat, kr	65 952
Reservation till underhållsfond, kr	-652 000
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	915 948
Summa till föreningsstämmans förfogande, kr	9 192 155

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Styrelsens förslag gällande extra reservation till underhållsfond, kr	-0
Balanseras i ny räkning, kr	9 192 155

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

Resultaträkning	Not	2023-01-01 -2023-12-31	2022-01-01 -2022-12-31
	1		
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	11 935 714	11 114 883
Övriga rörelseintäkter	3	160 054	400
Summa rörelseintäkter		12 095 769	11 115 283
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	4	-6 031 816	-5 624 868
Övriga externa kostnader	5	-494 863	-561 292
Underhåll enligt plan	6	-915 948	-214 138
Personalkostnader och arvoden	7	-231 168	-223 434
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-2 956 804	-1 662 759
Summa rörelsekostnader		-10 630 598	-8 286 492
Rörelseresultat		1 465 170	2 828 791
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		115	21
Räntekostnader och liknande resultatposter		-1 399 334	-1 307 653
Summa finansiella poster		-1 399 219	-1 307 632
Resultat efter finansiella poster		65 952	1 521 159
Årets resultat		65 952	1 521 159

Balansräkning	Not	2023-12-31	2022-12-31
	1		
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	8	117 500 747	120 387 887
Inventarier, verktyg och installationer	9	109 595	128 372
Pågående nyanläggningar avseende materiella anläggningstillgångar	10	10 426	196 681
Summa materiella anläggningstillgångar		117 620 768	120 712 940
Finansiella anläggningstillgångar			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	11	500	500
Summa finansiella anläggningstillgångar		500	500
Summa anläggningstillgångar		117 621 268	120 713 440
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kundfordringar		4 328	1 200
Övriga fordringar		136	22
Avräkningskonto HSB Södermanland		2 489 149	4 645 265
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	12	405 787	326 477
Summa kortfristiga fordringar		2 899 400	4 972 964
Summa omsättningstillgångar		2 899 400	4 972 964
SUMMA TILLGÅNGAR		120 520 668	125 686 404

Balansräkning	Not	2023-12-31	2022-12-31
	1		
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Insatser		2 723 500	2 723 500
Fond för yttre underhåll		3 904 791	4 168 739
Summa bundet eget kapital		6 628 291	6 892 239
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		9 126 203	7 341 097
Årets resultat		65 952	1 521 159
Summa fritt eget kapital		9 192 155	8 862 256
Summa eget kapital		15 820 446	15 754 495
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	13, 14	74 219 547	101 600 287
Summa långfristiga skulder		74 219 547	101 600 287
Kortfristiga skulder			
Kortfristig del av långfristig skuld till kreditinstitut	15	27 380 740	3 079 000
Leverantörsskulder		1 000 216	3 235 079
Aktuella skatteskulder		169 449	357 177
Övriga skulder	16	47 540	72 777
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	17	1 882 730	1 587 589
Summa kortfristiga skulder		30 480 675	8 331 622
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		120 520 668	125 686 404

Kassaflödesanalys	Not	2023-01-01	2022-01-01
	1	-2023-12-31	-2022-12-31
Den löpande verksamheten			
Resultat efter finansiella poster		65 952	1 521 159
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		2 956 804	1 662 759
Resultat efter finansiella poster		3 022 756	3 183 918
Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet			
Förändring av kundfordringar		-3 128	-1 200
Förändring av kortfristiga fordringar		-79 424	-275 419
Förändring av leverantörsskulder		-2 234 863	1 173 812
Förändring av kortfristiga skulder		82 177	-318 388
Kassaflöde från den löpande verksamheten		787 518	3 762 723
Investeringsverksamheten			
Investeringar i materiella anläggningstillgångar		-61 314	-18 117 741
Omklassificeringar		196 681	0
Kassaflöde från investeringsverksamheten		135 367	-18 117 741
Finansieringsverksamheten			
Ökning/minskning av skulder till kreditinstitut		-3 079 000	7 026 000
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		-3 079 000	7 026 000
Årets kassaflöde		-2 156 115	-7 329 018
Likvida medel vid årets början			
Likvida medel vid årets början		4 645 265	11 974 283
Likvida medel vid årets slut		2 489 150	4 645 265

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 78 år. Årets avskrivningar på de olika komponenterna uppgår genomsnittligt till 2,03 %.

Avskrivning på maskiner och inventarier sker linjärt med 10 respektive 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 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 82 939 856 kronor.

Not 2 Nettoomsättning

	2023-01-01	2022-01-01
	-2023-12-31	-2022-12-31
Årsavgifter	11 181 960	10 351 074
Hyror	840 893	822 492
Hysesbortfall	-114 697	-86 803
Övriga intäkter	27 558	28 120
Summa nettoomsättning	11 935 714	11 114 883

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2023-01-01	2022-01-01
	-2023-12-31	-2022-12-31
Ersättning från försäkringsbolag	27 821	0
Övriga ersättningar och intäkter	44 154	400
Elstöd	88 080	0
Summa övriga rörelseintäkter	160 055	400

Not 4 Driftskostnader

	2023-01-01	2022-01-01
	-2023-12-31	-2022-12-31
Reparation, förbrukningsmaterial mm	15 501	19 592
Löpande underhåll	980 354	1 017 962
Elavgifter	340 880	261 774
Uppvärmningsavgifter	1 328 291	1 344 528
Vatten och avlopp	555 928	478 271
Sophämtning	323 268	353 136
Övrig renhållning	41 506	37 926
Försäkringar	275 436	257 452
Kabel-TV/bredband	212 298	214 601
Fastighetsskötsel	947 741	684 964
Kommunal fastighetsavgift / fastighetsskatt	1 007 647	991 897
Övriga kostnader	2 965	14 317
Kundbonus	0	-51 552
Summa driftskostnader	6 031 815	5 624 868

Not 5 Övriga externa kostnader

	2023-01-01	2022-01-01
	-2023-12-31	-2022-12-31
Revisionsarvoden	18 001	18 140
Administrativ/ekonomisk förvaltning Grundavtal	172 460	167 031
Administrativ/ekonomisk förvaltning Extradebiteringar	8 392	6 212
Övriga förvaltningskostnader	1 600	1 225
Konsultarvoden	57 359	108 619
Bankkostnader	425	106
Medlemsavgift HSB	35 250	35 250
Möteskostnader	4 803	5 774
Fritidsverksamhet	0	14 052
Överlåtelseavgift	11 709	17 980
Pantförskrivningsavgift	6 300	14 875
Representation, avdragsgill	0	1 239
Kreditupplysning	2 340	3 230
Kontorsmaterial och trycksaker	9 362	7 334
Mobiltelefon	6 142	5 745
Avtal vicevärdsuppdrag	159 986	154 480
Inkassokostnader	735	0
Summa övriga externa kostnader	494 864	561 292

Not 6 Underhåll enligt plan

	2023-01-01	2022-01-01
	-2023-12-31	-2022-12-31
Underhåll enligt plan	915 948	214 138
Summa underhåll enligt plan	915 948	214 138

Not 7 Personalkostnader och arvoden

	2023-01-01 -2023-12-31	2022-01-01 -2022-12-31
Löner anställda	7 430	32 144
Arvode styrelse	157 630	124 754
Arvode föreningsvald revisor	4 500	4 300
Övriga arvoden	9 200	12 900
Kostnadsersättningar	962	274
Sociala avgifter	51 335	47 062
Övriga personalkostnader	110	2 000
Summa personalkostnader och arvoden	231 167	223 434

Föreningen har ingen anställd personal.

Not 8 Byggnader och mark

Byggnadernas nu aktiverade komponenter är helt avskrivna år 2100.
Värdeår enligt taxeringsbeslut 1981.

	2023-12-31	2022-12-31
Ingående anskaffningsvärden byggnader	144 190 095	83 311 736
Ingående anskaffningsvärde mark	4 373 734	4 373 734
Ingående värde markanläggningar	299 000	299 000
Omklassificeringar	0	42 957 298
Årets investeringar	50 888	17 921 061
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	148 913 717	148 862 829
Ingående avskrivningar	-28 474 943	-26 830 960
Årets avskrivningar	-2 938 027	-1 643 983
Utgående ackumulerade avskrivningar	-31 412 970	-28 474 943
Utgående redovisat värde	117 500 747	120 387 886
Taxeringsvärde byggnad - bostäder	87 805 000	87 805 000
Taxeringsvärde mark - bostäder	49 669 000	49 669 000
Totalt taxeringsvärde	137 474 000	137 474 000

Fastighetsbeteckning: Blålockan 1

Not 9 Inventarier, verktyg och installationer

	2023-12-31	2022-12-31
Ingående anskaffningsvärden	492 909	492 909
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	492 909	492 909
Ingående avskrivningar	-364 537	-345 761
Årets avskrivningar	-18 776	-18 776
Utgående ackumulerade avskrivningar	-383 313	-364 537
Utgående redovisat värde	109 596	128 372

Not 10 Pågående nyanläggningar avseende materiella anläggningstillgångar

	2023-12-31	2022-12-31
Ingående anskaffningsvärden	196 681	42 957 298
Årets investeringar	10 426	196 681
Omklassificeringar	-196 681	-42 957 298
Utgående redovisat värde	10 426	196 681

Not 11 Andra långfristiga värdepappersinnehav

Andel i HSB

	2023-12-31	2022-12-31
Ingående anskaffningsvärden	500	500
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	500	500
Utgående redovisat värde	500	500

Not 12 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2023-12-31	2022-12-31
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	405 787	326 477
Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	405 787	326 477

Not 13 Skulder till kreditinstitut

Låneinstitut	Räntesats %	Konv datum	Lånebelopp 2023-12-31	Lånebelopp 2022-12-31
Stadshypotek AB	1,27	2024-06-30	3 612 500	3 762 500
Stadshypotek AB	1,17	2024-12-30	8 857 600	9 411 200
Stadshypotek AB	1,43	2030-03-01	10 752 500	10 867 500
Stadshypotek AB	1,26	2025-03-30	10 625 000	10 875 000
Stadshypotek AB	1,14	2025-04-30	13 830 960	14 128 400
Stadshypotek AB	0,93	2025-09-01	7 846 597	8 342 597
Stadshypotek AB	1,28	2029-01-30	15 132 930	15 291 390
Stadshypotek AB	0,79	2024-09-01	13 187 200	13 895 700
Stadshypotek AB	1,39	2026-12-30	8 050 000	8 200 000
Stadshypotek AB	3,02	2027-06-01	9 215 000	9 405 000
Stadshypotek AB	4,15	2024-10-30	490 000	500 000
			101 600 287	104 679 287

Kortfristig del av skulder till
kreditinstitut

-24 301 740 -0

Nästa års amortering beräknas
uppgå till

-3 079 000 -3 079 000

**Långfristiga skulder exklusive
kortfristig del**

74 219 547 101 600 287

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

12 316 000

Om 5 år beräknas nuvarande skulder uppgå till

86 205 287

Not 14 Ställda säkerheter

	2023-12-31	2022-12-31
Uttaga fastighetsinteckningar	106 334 000	106 334 000
Summa ställda säkerheter	106 334 000	106 334 000

Not 15 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)	27 380 740	3 079 000
Summa kortfristiga skulder till kreditinstitut	27 380 740	3 079 000

Not 16 Övriga skulder

	2023-12-31	2022-12-31
Redovisningskonto för moms	42 976	59 654
Personalens källskatt	2 229	7 881
Lagstadgade sociala avgifter	2 335	5 242
Summa övriga kortfristiga skulder	47 540	72 777

Not 17 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2023-12-31	2022-12-31
Upplupna arvoden och löner	152 600	147 874
Upplupna lagstadgade sociala avgifter	47 947	46 462
Upplupna räntekostnader	96 232	98 953
Förutbetalda hyror och avgifter	1 054 237	956 408
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	531 714	337 891
Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	1 882 730	1 587 588

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

Eva Borgström

Emanuel Gitzias

Jessica Molin

Emma Liljeblad Hultman

Rutger Ylvén

Nedeljko Andrejev

Beatrice Norrhammar

Andreas Lexell

Sara Brink

Vår revisionsberättelse har lämnats digitalt.

Jonas Blomqvist
Av föreningen vald revisor

Ola Trané
BoRevision AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i HSB Bostadsrättsförening Gustavsborg i Eskilstuna, org.nr. 718000-2623

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf Gustavsborg 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 Gustavsborg 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 trygghande 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

Ola Trané
BoRevision i Sverige AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Jonas Blomqvist
Av föreningen vald revisor

ÅRSREDOVISNING 2023

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

EVA BORGSTRÖM

Ordförande

E-signerade med BankID: 2024-04-19 kl. 12:22:06



EMANUEL GITZIAS

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-04-22 kl. 15:28:03



SARA BRINK

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-04-22 kl. 15:58:02



JESSICA MOLIN

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-04-19 kl. 13:03:28



EMMA LILJEBLAD HULTMAN

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-04-19 kl. 13:10:11



RUTGER YLVÉN

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-04-23 kl. 11:30:00



NEDELJKO ANDREJEV

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-04-19 kl. 13:37:35



BEATRICE NORRHAMMAR

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-04-18 kl. 20:48:15



ANDREAS LEXELL

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-04-19 kl. 13:02:30



JONAS BLOMQVIST

Revisor

E-signerade med BankID: 2024-04-23 kl. 19:45:14



OLA TRANÉ

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2024-04-24 kl. 07:40:50



REVISIONSBERÄTTELSE 2023

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

JONAS BLOMQVIST

Revisor

E-signerade med BankID: 2024-04-23 kl. 19:48:29



OLA TRANÉ

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2024-04-24 kl. 07:41:44



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.

KASSAFLÖDEANALYS

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.