



ÅRSREDOVISNING 2023

HSB Brf Hantverkaren i Eskilstuna

MEDLEM I HSB



HSB – där möjligheterna bor



FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

VERKSAMHETEN

Styrelsen för HSB Brf Hantverkaren i Eskilstuna med säte i Eskilstuna org.nr. 718000-2532 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 1960. Föreningens stadgar registrerades senast 2019-03-26.

Föreningen äger och förvaltar

Föreningen äger och förvaltar byggnaderna på fastigheterna Humlan 1 och Hantverkaren 2 och 3 i Eskilstuna kommun med adress Snopptorpsgatan 13, Bryggartorpsgatan 8 och Snopptorpsgatan 10 samt Bryggartorpsgatan 10:

Fastighet	Förvärvsdatum	Nybyggnadsår byggnad
Hantverkaren 2	1960-08-09	1962
Hantverkaren 3	1960-08-09	1962
Humlan 1	1960-09-13	1962
Totalt 3 objekt		

Fastigheterna är fullvärdesförsäkrade i Protector Försäkring Sverige. I försäkringen ingår styrelseansvar. Hemförsäkring tecknas och bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna, kollektivt bostadsrättstillägg ingår i föreningens fastighetsförsäkring. Nuvarande försäkringsavtal gäller t.o.m. 2024-12-31.

Antal	Benämning	Total yta m ²
114	lägenheter (upplåtna med bostadsrätt)	7248
49	p-platser	0
5	garageplatser	0
2	mc-platser	0
1	lokal	68
Totalt 171 objekt		7316

Föreningens lägenheter fördelas på:

14 st 1 rok

50 st 2 rok

50 st 3 rok



Styrelsens sammansättning

Namn	Roll	Fr.o.m.
Lars Söderqvist	Ordförande	2023-05-25
Stig Jansson	Ledamot	2023-05-25
Bernt Jäderberg	Ledamot	2023-05-25
Hans Netzel	Ledamot	2023-05-25
Sofia Ericsson	HSB-ledamot	2023-05-25
Karin Grönberg	Ledamot	2022-05-19
Johanna Jonsson	Ledamot	2023-05-25

I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är: Lars Söderqvist, Stig Jansson och Karin Grönberg.

Styrelsen har under året hållit 11 protokollförda styrelsemöten.

Firman tecknas av styrelsen. Firman tecknas två i förening av: Lars Söderqvist, Karin Grönberg och Johanna Jonsson.

Revisorer har varit: Ann-Sofie Johansson med Birgitta Strindevall som suppleant valda av föreningen, samt en av HSB Riksförbund utsedd revisor hos Borevision AB.

Valberedning har varit: John Bertling som ordförande och Göran Landblom som ledamot, valda vid föreningsstämman.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2023-05-25. På stämman deltog 52 medlemmar varav 40 röstberättigade medlemmar.

VÄSENTLIGA HÄNDELSE UNDER RÄKENSKAPSÅRET

Årsavgiften har under året varit oförändrad.

Föreningen har en aktuell underhållsplan som upprättades år 2020 och ligger till grund för styrelsens beslut om fondering eller ianspråktagande av fondmedel.

Styrelsen har beslutat och genomfört reservation till föreningens underhållsfond i enlighet med gällande stadgar. Senaste fastighetsbesiktning utfördes i enlighet med föreningens underhållsplan 2023-06-13.

Sedan föreningen startade har följande större åtgärder genomförts:

Årtal	Ändamål
2022/2023	Nya motorvärmarruttag
2022	Ny fläktmotor Snopptorpsgatan 10
2022	Ny altan Snopptorpsgatan 13
2022	Byte vindsfönster Snopptorpsgatan 13
2021/2022	Uppställningsplats Räddningstjänsten
2021	Relining av avloppsrör
2020	Cirkulationspump
2020	1 ny torktumlare
2020	2 nya tvättmaskiner
2019	Tvätt och målning av fasad
2019	Solceller
2018	Stödmur Snopptorpsgatan 10
2017	Miljöhus, återvinning
2017	Målning av trapphus
2016	Belysning trapphus lågenergi
2016	Utökning av p-platser
2015	Fönsterbleck
2015	Fasadrenovering
2015	Nya inglasade balkonger
2014	Renovering gym/bastu
2014	Trädgård och mur vid parkering
2014	Ventilationsrensning
2014	Isolering/sanering vindar
2013	Vattenbesparande åtgärder
2013	Värmekabel hängrännor/stuprör
2011	Kodlås entréer
2010	Byte av värmesystem
2009	Låssystem
2009	Bredbandsinstallation
2002	Fönsterbyte
1998	Renovering badrum
1998	Stambyte
1995	Takbyte

Förvaltning

Föreningen har avtal med nedanstående företag:

Leverantör	Avtalstyp
HSB Södermanland AB	Ekonomisk förvaltning
Elfast Förvaltning AB	Teknisk förvaltning, städ och fastighetsskötsel
Hisstech	Hissar
EEM	Elavtal, el och nät, fjärrvärme, vatten och renhållning
Telenor	Kabel-tv
Protector	Fastighetsförsäkringar

Under 2023 har föreningen bytt ut dagvattenbrunn vid parkeringen på Snopptorpsgatan 10. Varmvattencirkulator har byts ut på Bryggartorpsgatan 8. Under året löpte lån hos Swedbank ut om 875 000 kr och detta lån amorterades då av.

Större kommande planerade underhållsåtgärder och investeringar är nya lägenhetsdörrar.

Det kommer även att göras en översyn av föreningens hissar och byte av dagvattenbrunnar på Snopptorpsgatan 13 parkering.

MEDLEMSINFORMATION

Under året har 11 bostadsrätter överlåtits och 0 upplåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 139 och under året har det tillkommit 13 och avgått 10 medlemmar. Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 142.

FLERÅRSÖVERSIKT

	2023	2022	2021	*2020	2019
Sparande, kr/kvm	169	196	190	0	0
Skuldsättning, kr/kvm	1 816	1 977	2 026	2 074	2 123
Skuldsättning bostadsrättsyta, kr/kvm	1 833	1 996	2 045	0	0
Räntekänslighet, %	3	3	4	0	0
Energikostnad, kr/kvm	165	156	154	0	0
Årsavgifter, kr/kvm	584	586	584	583	583
Årsavgifter/totala intäkter, %	96	96	95	0	0
Totala intäkter, kr/kvm	603	608	607	0	0
Nettoomsättning, tkr	4 401	4 421	4 404	4 400	4 406
Resultat efter finansiella poster, tkr	654	764	732	719	619
Soliditet, %	43	40	37	35	33

Förklaringar till nyckeltal som används i denna årsredovisning. Notera att definitioner och klassificeringar kan variera mellan olika bolag och år.

*Från och med 2023 är nya nyckeltal framtagna enligt nya krav och regler och samtliga jämförelsetal har ej räknats ut. Följande nyckeltal har inte räknats ut för 2019 och 2020: Sparande, Skuldsättning bostadsrättsyta, Räntekänslighet, Energikostnad, Årsavgift/totala intäkter och Totala intäkter. Från 2021 och framåt har nyckeltalet Årsavgift, kr/kvm beräknats på andra grunder enligt BFAR 2023:1 vilket kan påverka jämförbarheten för tidigare 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.

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	424 685	0	0	424 685
Underhållsfond, kr	2 348 839	0	273 000	2 621 839
S:a bundet eget kapital, kr	2 773 524	0	273 000	3 046 524
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat, kr	6 724 480	764 254	-273 000	7 215 734
Årets resultat, kr	764 254	-764 254	654 382	654 382
S:a ansamlad vinst/förlust, kr	7 488 734	0	381 382	7 870 116
S:a eget kapital, kr	10 262 258	0	654 382	10 916 640

* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 273 000 kr samt ianspråktagande skett med 0 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	7 488 734
Årets resultat, kr	654 382
Reservation till underhållsfond, kr	-273 000
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	0
Summa till föreningsstämmans förfogande, kr	7 870 116

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Balanseras i ny räkning, kr	7 870 116
------------------------------------	------------------

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

Resultaträkning	Not	2023-01-01	2022-01-01
	1	-2023-12-31	-2022-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	4 400 735	4 421 302
Övriga rörelseintäkter	3	13 010	23 396
Summa rörelseintäkter		4 413 745	4 444 698
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	4	-2 448 957	-2 249 513
Övriga externa kostnader	5	-265 673	-249 486
Underhåll enligt plan	6	0	-84 452
Personalkostnader och arvoden	7	-182 849	-216 917
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-584 602	-587 103
Summa rörelsekostnader		-3 482 081	-3 387 471
Rörelseresultat		931 664	1 057 227
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		30 830	7 768
Räntekostnader och liknande resultatposter		-308 112	-300 741
Summa finansiella poster		-277 282	-292 973
Resultat efter finansiella poster		654 382	764 254
Årets resultat		654 382	764 254

Balansräkning	Not	2023-12-31	2022-12-31
	1		
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	8	21 424 693	22 009 296
Pågående nyanläggningar avseende materiella anläggningstillgångar	9	0	0
Summa materiella anläggningstillgångar		21 424 693	22 009 296
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	10	500	500
Summa finansiella anläggningstillgångar		500	500
Summa anläggningstillgångar		21 425 193	22 009 796
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		230	0
Aktuella skattefordringar		14 946	27 392
Övriga fordringar		9 112	13 166
Avräkningskonto HSB Södermanland		1 136 046	3 711 406
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	11	232 109	207 928
Summa kortfristiga fordringar		1 392 443	3 959 892
<i>Kortfristiga placeringar</i>			
Övriga kortfristiga placeringar	12	2 500 329	0
Summa kortfristiga placeringar		2 500 329	0
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank	13	14 404	7 256
Summa kassa och bank		14 404	7 256
Summa omsättningstillgångar		3 907 176	3 967 148
SUMMA TILLGÅNGAR		25 332 369	25 976 944

Balansräkning	Not	2023-12-31	2022-12-31
	1		
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Insatser		424 685	424 685
Fond för yttre underhåll		2 621 839	2 348 839
Summa bundet eget kapital		3 046 524	2 773 524
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		7 215 734	6 724 480
Årets resultat		654 382	764 254
Summa fritt eget kapital		7 870 116	7 488 734
Summa eget kapital		10 916 640	10 262 258
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	14, 15	4 860 000	13 283 238
Summa långfristiga skulder		4 860 000	13 283 238
Kortfristiga skulder			
Kortfristig del av långfristig skuld till kreditinstitut	16	8 423 238	1 183 840
Leverantörsskulder		268 929	293 554
Övriga skulder	17	175 945	217 288
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	18	687 617	736 766
Summa kortfristiga skulder		9 555 729	2 431 448
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		25 332 369	25 976 944

KassaflödesanalysNot
1**2023-01-01**
-2023-12-31**2022-01-01**
-2022-12-31**Den löpande verksamheten**

Resultat efter finansiella poster

654 382

764 254

Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet

584 602

587 103

Resultat efter finansiella poster**1 238 984****1 351 357****Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet**

Förändring av kundfordringar

-230

510

Förändring av kortfristiga fordringar

-7 681

-7 182

Förändring av leverantörsskulder

-24 625

26 747

Förändring av kortfristiga skulder

-90 492

-244 954

Kassaflöde från den löpande verksamheten**1 115 956****1 126 478****Investeringsverksamheten**

Investeringar i materiella anläggningstillgångar

0

-52 100

Kassaflöde från investeringsverksamheten**0****-52 100****Finansieringsverksamheten**

Ökning/minskning av skulder till kreditinstitut

-1 183 840

-353 840

Kassaflöde från finansieringsverksamheten**-1 183 840****-353 840****Årets kassaflöde****-67 884****720 538****Likvida medel vid årets början**

Likvida medel vid årets början

3 718 661

2 998 124

Likvida medel vid årets slut**3 650 777****3 718 662**

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 60 år. Årets avskrivningar på de olika komponenterna uppgår genomsnittligt till 1,9 %.

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

Övrigt

Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta, övriga tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärde om inte annat anges.

Kassaflödesanalysen upprättas enligt indirekt metod. Det redovisade kassaflödet omfattar endast transaktioner som medfört in- eller utbetalningar. Som likvida medel klassificerar företaget, förutom kassamedel, disponibla tillgodohavanden hos banker och andra kreditinstitut samt kortfristiga likvida placeringar som är noterade på en marknadsplats och har en kortare löptid än tre månader från anskaffningstidpunkten. I kassaflödesanalysen medräknas även föreningens avräkningskonto samt kortfristiga placeringar hos HSB Södermanland in i de likvida medlen. Förändringar i spärrade medel redovisas i investeringsverksamheten.

Föreningen har tidigare beskattats för kapitalintäkter. Högsta förvaltningsdomstolens beslut 2010-12-29 innebär att bostadsrättsföreningar inte beskattas för kapitalintäkter som är hänförliga till föreningens fastigheter. Föreningens underskottsavdrag uppgår till 0 kronor.

Not 2 Nettoomsättning

	2023-01-01	2022-01-01
	-2023-12-31	-2022-12-31
Årsavgifter	4 227 612	4 227 612
Hyrer	142 910	142 235
Hysesbortfall	0	-50
Intäkter konsumtionsavgift	6 919	18 117
Övriga intäkter	23 295	33 388
Summa nettoomsättning	4 400 736	4 421 302

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2023-01-01	2022-01-01
	-2023-12-31	-2022-12-31
Övriga ersättningar och intäkter	13 010	23 396
Summa övriga rörelseintäkter	13 010	23 396

Not 4 Driftskostnader

	2023-01-01	2022-01-01
	-2023-12-31	-2022-12-31
Reparation, förbrukningsmaterial mm	5 696	2 062
Löpande underhåll	166 236	111 739
Elavgifter	135 471	134 157
Uppvärmningsavgifter	775 013	735 968
Vatten och avlopp	297 276	268 649
Sophämtning	172 723	176 283
Försäkringar	119 453	108 594
Kabel-TV/bredband	329 607	315 866
Fastighetsskötsel	248 846	222 765
Kommunal fastighetsavgift / fastighetsskatt	189 973	177 386
Övriga kostnader	8 663	4 895
Kundbonus	0	-8 852
Summa driftskostnader	2 448 957	2 249 512

Not 5 Övriga externa kostnader

	2023-01-01 -2023-12-31	2022-01-01 -2022-12-31
Revisionsarvoden	15 000	12 231
Administrativ/ekonomisk förvaltning Grundavtal	160 704	152 428
Övriga förvaltningskostnader	1 600	1 600
Bankkostnader	350	350
Medlemsavgift HSB	32 500	32 500
Möteskostnader	254	312
Fritidsverksamhet	5 981	1 112
Överlåtelseavgift	12 916	14 437
Pantförskrivningsavgift	4 725	6 260
Kreditupplysning	1 901	2 430
Kontorsmaterial och trycksaker	16 721	13 103
Avtal vicevärdsupdrag	13 020	12 395
Inkassokostnader	0	327
Summa övriga externa kostnader	265 672	249 485

Not 6 Underhåll enligt plan

	2023-01-01 -2023-12-31	2022-01-01 -2022-12-31
Underhåll enligt plan	0	84 452
Summa underhåll enligt plan	0	84 452

Not 7 Personalkostnader och arvoden

	2023-01-01 -2023-12-31	2022-01-01 -2022-12-31
Löner extra ersättningar	0	250
Arvode styrelse	74 250	68 140
Arvode vicevärd	47 933	69 996
Arvode föreningsvald revisor	1 838	1 691
Övriga arvoden	23 762	41 405
Kostnadsersättningar	3 460	5 448
Sociala avgifter	27 836	27 497
Övriga personalkostnader	3 770	2 490
Summa personalkostnader och arvoden	182 849	216 917

Föreningen har ingen anställd personal.

Not 8 Byggnader och mark

Byggnadernas nu aktiverade komponenter är helt avskrivna år 2082.
Värdeår enligt taxeringsbeslut 1963.

	2023-12-31	2022-12-31
Ingående anskaffningsvärden byggnader	31 112 454	31 060 354
Ingående anskaffningsvärde mark	712 100	712 100
Ingående värde markanläggningar	310 655	59 269
Årets investeringar	0	303 486
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	32 135 209	32 135 209
Ingående avskrivningar	-10 125 914	-9 538 811
Årets avskrivningar	-584 602	-587 103
Utgående ackumulerade avskrivningar	-10 710 516	-10 125 914
Utgående redovisat värde	21 424 693	22 009 295
Taxeringsvärde byggnad - bostäder	59 000 000	59 000 000
Taxeringsvärde byggnad - lokaler	283 000	283 000
Taxeringsvärde mark - bostäder	27 600 000	27 600 000
Taxeringsvärde mark - lokaler	139 000	139 000
Totalt taxeringsvärde	87 022 000	87 022 000

Fastighetsbeteckning: Hantverkaren 2 och 3. Humlan 1

Not 9 Pågående nyanläggningar avseende materiella anläggningstillgångar

	2023-12-31	2022-12-31
Ingående anskaffningsvärden	0	251 386
Årets investeringar		0
Omklassificeringar		-251 386
Utgående redovisat värde	0	0

Not 10 Andra långfristiga värdepappersinnehav

Andel i HSB 500 kronor, föregående år 500 kronor.

Not 11 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2023-12-31	2022-12-31
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	232 109	207 928
Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	232 109	207 928

Not 12 Övriga kortfristiga placeringar

	2023-12-31	2022-12-31
Räntebärande konto HSB	500 000	0
Övriga placeringar, Länsförsäkringar	1 000 329	
Övriga placeringar, Sparbanken Rekarne	1 000 000	
Summa kortfristiga placeringar	2 500 329	0

Not 13 Kassa och bank

	2023-12-31	2022-12-31
Bankkonto Sparbanken Rekarne	14 404	7 256
Summa kassa och bank	14 404	7 256

Not 14 Skulder till kreditinstitut

Låneinstitut	Räntesats %	Konv datum	Lånebelopp 2023-12-31	Lånebelopp 2022-12-31
Swedbank Hypotek AB	1,36	2023-01-25	0	875 000
Länsförsäkringar Hypotek AB	3,34	2024-06-30	4 150 000	4 250 000
Swedbank Hypotek AB	1,54	2024-09-25	4 153 238	4 242 078
Länsförsäkringar Hypotek AB	2,01	2025-06-30	477 250	488 750
Länsförsäkringar Hypotek AB	2,01	2025-06-30	1 429 260	1 463 700
Länsförsäkringar Hypotek AB	2,01	2025-06-30	3 073 490	3 147 550
			13 283 238	14 467 078
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut				
			-8 114 398	0
Nästa års amortering beräknas uppgå till				
			-308 840	-1 183 840
Långfristiga skulder exklusive kortfristig del				
			4 860 000	13 283 238

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	1 235 360
Om 5 år beräknas nuvarande skulder uppgå till	11 739 038

Not 15 Ställda säkerheter

	2023-12-31	2022-12-31
Uttagna fastighetsinteckningar	17 122 000	17 122 000
Summa ställda säkerheter	17 122 000	17 122 000

Not 16 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)	8 423 238	1 183 840
Summa kortfristiga skulder till kreditinstitut	8 423 238	1 183 840

Not 17 Övriga skulder

	2023-12-31	2022-12-31
Redovisningskonto för moms	1 730	4 529
Personalens källskatt	1 185	1 839
Lagstadgade sociala avgifter	403	626
Övriga kortfristiga skulder	0	50
Medlemmars reparationsfond/inre fond	172 627	210 243
Summa övriga kortfristiga skulder	175 945	217 287
Specifikation av förändring i fond för inre underhåll		
Belopp vid årets ingång	210 243	286 476
Uttag under året	-37 616	-76 233
Utgående värde	172 627	210 243

Not 18 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2023-12-31	2022-12-31
Upplupna räntekostnader	17 216	19 611
Förutbetalda hyror och avgifter	354 129	369 751
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	313 269	347 404
Avtalsplacerade betalningar	3 003	0
Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	687 617	736 766

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

Lars Söderqvist

Karin Grönberg

Stig Jansson

Johanna Jonsson

Bernt Jäderberg

Hans Netzel

Sofia Ericsson

Vår revisionsberättelse har lämnats

Agnes Milton
BoRevision AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Ann-Sofie Johansson
Av föreningen vald revisor

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i HSB Bostadsrättsförening Hantverkaren i Eskilstuna, org.nr. 718000-2532

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf Hantverkaren 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 revisionssed 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 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. 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 Brf Hantverkaren 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 revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Revisorn utsedd av HSB Riksförbund har i övrigt fullgjort sitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust. Vid förslag till utdelning innefattar detta bland annat en bedömning av om utdelningen är försvarlig med hänsyn till de krav som föreningens verksamhetsart, omfattning och risker ställer på storleken av föreningens egna kapital, konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt.

Styrelsen ansvarar för föreningens organisation och förvaltningen av föreningens angelägenheter. Detta innefattar bland annat att fortlöpande bedöma föreningens ekonomiska situation och att tillse att föreningens organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och föreningens ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett betryggande sätt.

Revisorns ansvar

Vårt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed vårt uttalande om ansvarsfrihet, är att inhämta revisionsbevis för att med en rimlig grad av säkerhet kunna bedöma om någon styrelseledamot i något väsentligt avseende:

- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

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

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller att ett förslag till dispositioner av föreningens vinst eller förlust inte är förenligt med bostadsrättslagen.

Som en del av en revision enligt god revisionssed 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 prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för vårt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Eskilstuna

Digitalt signerad av

Agnes Milton
BoRevision i Sverige AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Ann-Sofie Johansson
Av föreningen vald revisor



ÅRSREDOVISNING 2023

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

LARS SÖDERQVIST

Ordförande

E-signerade med BankID: 2024-03-20 kl. 18:34:15



JOHANNA JONSSON

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-03-20 kl. 18:29:32



KARIN GRÖNBERG

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-03-20 kl. 18:29:56



BERNT JÄDERBERG

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-03-20 kl. 18:54:48



HANS NETZEL

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-03-20 kl. 18:32:38



STIG JANSSON

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-03-20 kl. 18:44:57



SOFIA ERICSSON

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-03-20 kl. 19:28:06



ANN-SOFIE JOHANSSON

Revisor

E-signerade med BankID: 2024-03-21 kl. 11:20:11



AGNES MILTON

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2024-03-22 kl. 14:44:14



REVISIONSBERÄTTELSE 2023

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

ANN-SOFIE JOHANSSON

Revisor

E-signerade med BankID: 2024-03-21 kl. 11:21:54



AGNES MILTON

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2024-03-22 kl. 14:43:50



HSB – där möjligheterna bor

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 föreningsstämmans 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.