



ÅRSREDOVISNING 2023 / 2024

HSB Brf Eskilstunahus 7 i Eskilstuna

MEDLEM I HSB



HSB – där möjligheterna bor

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

VERKSAMHETEN

Styrelsen för HSB Brf Eskilstunahus 7 i Eskilstuna med säte i Eskilstuna org.nr. 718000-3415 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2023-09-01 - 2024-08-31.

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 1950. Föreningens stadgar registrerades senast 2018-04-03.

Föreningen äger och förvaltar

Byggnader på fastigheter som upplåts med tomträtt i Eskilstuna kommun:

Fastighet	Upplåts av	Avgäldsperiod	Nästa förnyelse	Nybyggnadsår byggnad
Giraffen1	Eskilstuna Kommun	10 år	2032-10-01	1953
Gräset 1	Eskilstuna Kommun	10 år	2032-10-01	1953

Totalt 2 objekt

Fastigheterna är fullvärdesförsäkrade i Protector Försäkring Sverige via Willis Towers Watson. I försäkringen ingår styrelseansvar. Hemförsäkring tecknas och bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna, kollektivt bostadsrättstillägg ingår i föreningens fastighetsförsäkring. Nuvarande försäkringsavtal gäller t.o.m. 2025-01-01.

Antal	Benämning	Total yta m²
8	lokaler (hyresrätt)	756
16	förråd	348
83	p-platser	0
9	garageplatser	180
110	lägenheter (upplåtna med bostadsrätt)	6 260
Totalt 226 objekt		7 544

Föreningens lägenheter fördelas på:

17 st	1 rok
76 st	2 rok
13 st	3 rok
4 st	4 rok



Styrelsens sammansättning

Namn	Roll	Fr.o.m.
Anna Seger Zetterlund	Ordförande	2024-02-28
Anette Cedergren	Ledamot	2024-02-28
Teresa Laurén	Ledamot	2022-11-17
Vanna Vojcuh	Ledamot	2024-02-28
Sara Jansson	Ledamot	2022-11-17
Nashieli Karlström	Ledamot	2024-02-28

I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är: Anna Seger Zetterlund, Teresa Laurén och Sara Jansson.

Styrelsen har under året hållit 7 protokollförda styrelsemöten.

Firman tecknas två i förening av Anette Cedergren, Teresa Laurén, Anna Zetterlund och Sara Jansson.

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

Valberedning har varit vakant: Styrelsen har därför fungerat som valberedning, vald vid föreningsstämman.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2024-02-28. På stämman deltog 7 röstberättigade medlemmar.

VÄSENTLIGA HÄNDELSE UNDER RÄKENSKAPSÅRET

Årsavgiften förändrades fr.o.m. 2023-10-01 med +8%.

Parkeringsplatser med och utan el höjdes fr.o.m 2023-10-01 med 50 kr och garageplatser med 100 kr.

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 2024-03-15.

Kommande höjning av årsavgifter

Den 1 januari 2025 sker en höjning med 5%.

Telia Öppen Fiber

2023 övergick BRF Eskilstunahus 7 från Telia 100 Mbit till Telia Öppen Fiber.

Detta ger alla medlemmar möjlighet att välja en hastighet som passar deras individuella behov.

Sedan föreningen startade har följande större åtgärder genomförts:

Årtal	Åtgärd
2020	Nya balkonger
2020	Byte av liggande stammar
2023	Telia Öppen Fiber
2024	Stamspolning

Förvaltning

Föreningen har avtal med nedanstående företag

Leverantör

HSB Södermanland	Lokalvård - ekonomisk och teknisk förvaltning
Åka Mark AB	Fastighetsskötsel
Eskilstuna Energi & Miljö	Elavtal, el och nät
Eskilstuna Energi & Miljö	Fjärrvärme, vatten och renhållning
Telia	Kabel-TV och porttelefon
Protector Försäkring	Fastighetsförsäkring

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

(Antaganden gjorda 2024)

Årtal	Åtgärd
2025	OVK Ventilation
2027	Värmeledningar, termostatter, undercentral
2028	Ledbelysning
2028	Lagning av asfaltsytor

MEDLEMSINFORMATION

Under året har 12 bostadsrätter överlåtits och 0 upplåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 124 och under året har det tillkommit 12 och avgått 9 medlemmar.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 127.

FLERÅRSÖVERSIKT

	2023/2024	2022/2023	2021/2022	2020/2021	2019/2020
Sparande, kr/kvm	138	159	254	258	161
Skuldsättning, kr/kvm	4 047	4 388	4 429	4 469	4 509
Skuldsättning bostadsrättsyta, kr/kvm	4 878	4 918	4 964	5 009	5 054
Räntekänslighet, %	6	8	8	9	9
Energikostnad, kr/kvm	183	178	176	165	165
Årsavgifter, kr/kvm	796	615	615	572	542
Årsavgifter/totala intäkter, %	83	87	88	86	87
Totala intäkter, kr/kvm	783	785	779	752	714
Nettoomsättning, tkr	5 828	5 477	5 498	5 224	4 963
Resultat efter finansiella poster, tkr	-191	165	785	630	514
Soliditet, %	6	6	8	4	2

*Från och med 2023/2024 är nya nyckeltal framtagna enligt nya krav och regler. För Årsavgift, kr/kvm samt Totala intäkter, kr/kvm har beräkningsgrunder ändrats i årsredovisning 2023/24. Från 2021 och framåt har nyckeltalet Årsavgift, kr/kvm beräknats på andra grunder enligt BFNAR 2023:1 vilket kan påverka jämförbarheten för tidigare år.

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

Sparande: (här i betydelsen underliggande kassaflöde per kvadratmeter) Årets resultat med återläggning av avskrivningar, kostnader för planerat underhåll, eventuella utrangeringar och eventuella exceptionella/jämförelsestörande poster per kvadratmeter totalyta (boyta och lokalyta). Ett förenklat mått på föreningens utrymme för långsiktigt genomsnittligt underhåll per kvadratmeter.

Skuldsättning: Totala räntebärande skulder (banklån) per kvadratmeter total yta (boyta och lokalyta) på bokslutsdagen. Ett indikativt mått på föreningens risk och finansieringsmöjlighet.

Skuldsättning bostadsrättsyta: Totala räntebärande skulder (banklån) per kvadratmeter bostadsrättsyta på bokslutsdagen. Ett indikativt mått på föreningens risk och finansieringsmöjlighet.

Räntekänslighet: En procent av de totala räntebärande skulderna på bokslutsdagen delat med de totala årsavgifterna under räkenskapsåret. Ett mått på hur mycket årsavgifterna behöver höjas för oförändrat resultat om föreningens genomsnittsränta ökar med en procentenhet, allt annat lika.

Energikostnad: Föreningens totala kostnader för vatten, värme och el per kvadratmeter total yta (boyta och lokalyta).

Årsavgifter: Årsavgifter per kvadratmeter bostadsrättsyta. Ett genomsnittligt mått på medlemmarnas årsavgift till föreningen per kvadratmeter upplåten med bostadsrätt.

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

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

Nettoomsättning i tkr: Föreningens nettoomsättning under räkenskapsåret.

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

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

Upplysning vid förlust

Föreningens ökade kostnader för fastighetsskötsel påverkar resultatet negativt. Kassaflödet är positivt under året. För att finansiera föreningens framtida åtgärder har föreningens årsavgifter höjts med 8% från 2023-10-01 och med 5% från 2025-01-01. Eftersom föreningen inte står inför några större underhåll eller investeringar förrän 2027, enligt underhållsplanen, kommer troligtvis inga nya lån att tas upp i nuläget. Föreningen har ca 2 Mkr placerat hos Handelsbanken och erhåller räntetäkter för denna placering.

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	177 245	0	0	177 245
Underhållsfond, kr	5 445 660	0	-166 548	5 279 112
S:a bundet eget kapital, kr	5 622 905	0	-166 548	5 456 357
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat, kr	-3 584 267	165 285	166 548	-3 252 434
Årets resultat, kr	165 285	-165 285	-190 724	-190 724
S:a ansamlad vinst/förlust, kr	-3 418 982	0	-24 176	-3 443 158
S:a eget kapital, kr	2 203 923	0	-190 724	2 013 199

* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 119 000 kr samt ianspråktagande skett med 285 548 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	-3 418 982
Årets resultat, kr	-190 724
Reservation till underhållsfond, kr	-119 000
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	285 548
Summa till föreningsstämmans förfogande, kr	-3 443 158

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Styrelsens förslag gällande extra reservation till underhållsfond, kr	-0
Balanseras i ny räkning, kr	-3 443 158

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

RESULTATRÄKNING		2023-09-01 2024-08-31	2022-09-01 2023-08-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	Not 2	5 828 213	5 476 502
Övriga rörelseintäkter	Not 3	77 947	28 105
Summa Rörelseintäkter		5 906 160	5 504 607
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 4	-4 051 887	-3 519 144
Övriga externa kostnader	Not 5	-109 941	-146 713
Personalkostnader	Not 6	-203 651	-190 739
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		-943 388	-915 535
Summa Rörelsekostnader		-5 308 868	-4 772 131
Rörelseresultat		597 293	732 476
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		66 991	17 901
Räntekostnader och liknande resultatposter		-855 008	-585 092
Summa Finansiella poster		-788 017	-567 191
Resultat efter finansiella poster		-190 724	165 285
Resultat före skatt		-190 724	165 285
Årets resultat		-190 724	165 285

BALANSRÄKNING

2024-08-312023-08-31

Tillgångar

Anläggningstillgångar

<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	Not 7	29 212 952	30 123 318
Maskiner och andra tekniska anläggningar	Not 8	123 038	156 060
<i>Summa Materiella anläggningstillgångar</i>		29 335 990	30 279 378
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 9	500	500
<i>Summa Finansiella anläggningstillgångar</i>		500	500
Summa Anläggningstillgångar		29 336 490	30 279 878

Omsättningstillgångar

<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		21 116	24 391
Övriga kortfristiga fordringar	Not 10	2 397 564	3 361 959
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 11	197 044	188 824
<i>Summa Kortfristiga fordringar</i>		2 615 724	3 575 174
<i>Kortfristiga placeringar</i>			
Övriga kortfristiga placeringar	Not 12	2 025 660	500 000
<i>Summa Kortfristiga placeringar</i>		2 025 660	500 000
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank	Not 13	92	0
<i>Summa Kassa och bank</i>		92	0
Summa Omsättningstillgångar		4 641 476	4 075 174
Summa Tillgångar		33 977 966	34 355 053

BALANSRÄKNING

2024-08-31

2023-08-31

Eget kapital och skulder

Eget kapital

Bundet eget kapital

Medlemsinsatser	177 245	177 245
Fond för yttre underhåll	5 279 112	5 445 660
Summa Bundet eget kapital	5 456 357	5 622 905

Ansamlad förlust

Balanserat resultat	-3 252 434	-3 584 267
Årets resultat	-190 724	165 285
Summa Ansamlad förlust	-3 443 158	-3 418 982

Summa Eget kapital	2 013 199	2 203 923
--------------------	-----------	-----------

Skulder

Långfristiga skulder

Övriga långfristiga skulder till kreditinstitut	Not 14	27 250 963	25 407 039
Summa Långfristiga skulder		27 250 963	25 407 039

Kortfristiga skulder

Övriga kortfristiga skulder till kreditinstitut	Not 15	3 283 140	5 382 009
Leverantörsskulder		70 278	90 239
Skatteskulder		22 737	32 492
Övriga kortfristiga skulder	Not 16	529 482	592 701
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 17	808 167	646 649
Summa Kortfristiga skulder		4 713 804	6 744 090

Summa Skulder		31 964 767	32 151 129
---------------	--	------------	------------

Summa Eget kapital och skulder		33 977 966	34 355 053
--------------------------------	--	------------	------------

KASSAFLÖDESANALYS	2023-09-01 2024-08-31	2022-09-01 2023-08-31
Kassaflöde från den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	597 293	732 476
<i>Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet</i>		
Avskrivningar	943 388	915 535
<i>Summa Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet</i>	943 388	915 535
Erhållen ränta	32 187	17 901
Erlagd ränta	-780 364	-598 985
<i>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital</i>	792 504	1 066 927
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning (-) /minskning (+) av rörelsefordringar	34 872	-55 661
Ökning (+) /minskning (-) av rörelseskulder	-6 062	25 671
<i>Summa Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>	28 810	-29 990
Kassaflöde från den löpande verksamheten	821 314	1 036 937
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		
Ökning (+) /minskning (-) av skuld till kreditinstitut	-254 945	-283 140
Summa Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-254 945	-283 140
Årets kassaflöde	566 369	753 797
Likvida medel vid årets början	3 856 873	3 103 076
Likvida medel vid årets slut	4 423 243	3 856 873

Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper**Regelverk för årsredovisningar**

Årsredovisningen har upprättats med tillämpning av årsredovisningslagen (1995:1554) och Bokföringsnämndens allmänna råd BFAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3) samt Bokföringsnämndens allmänna råd BFAR 2023:1 om kompletterande upplysningar i bostadsrättsföreningars årsredovisningar.

Redovisningsvaluta

Belopp anges i svenska kronor om inget annat anges.

Allmänna värderingsprinciper

- Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med ackumulerade avskrivningar och nedskrivningar.
- Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta, övriga tillgångar och avsättningar har värderats till anskaffningsvärde om inte annat anges.
- Skulder har värderats till historiska anskaffningsvärden förutom vissa finansiella skulder som värderats till verkligt värde.
- Inkomster redovisas till verkligt värde av vad föreningen fått eller beräknas få. Det innebär att föreningen redovisar inkomster till nominellt belopp (fakturabelopp).

Avskrivning på materiella anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar skrivs av linjärt enligt plan över den beräknade nyttjandeperioden. Då skillnaden i nyttjandeperiod för en materiell anläggningstillgångs betydande komponenter bedöms vara väsentlig, delas tillgången upp på dessa komponenter. Följande avskrivningsperioder tillämpas:

Avskrivningstid på byggnadskomponenter:	15-120 år.
Avskrivningstid på markanläggningar:	20 år.
Avskrivningstid på maskiner och inventarier:	5-10 år.
Mark skrivs inte av.	

Nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar tillgångar

Vid varje balansdag analyserar föreningen de redovisade värdena för materiella anläggningstillgångar för att fastställa om det finns någon indikation på att dessa tillgångar har minskat i värde. Om så är fallet, beräknas tillgångens värde för att kunna fastställa storleken på en eventuell nedskrivning.

Fond för yttre underhåll

Reservering för framtida underhåll av föreningens tillgångar beräknas utifrån föreningens underhållsplan. Styrelsen är behörigt organ för beslut om underhållsplan och reservering till, respektive ianspråktagande av, fond för yttre underhåll. Fond för yttre underhåll utgör en del av föreningens säkerställande av medel för underhåll av föreningens tillgångar.

Klassificering av lång- och kortfristig skuld till kreditinstitut

Skuld till kreditinstitut som vid räkenskapsårets slut har en återstående bindningstid på över ett år klassificeras som långfristig. Skuld till kreditinstitut som vid räkenskapsårets slut har en återstående bindningstid på under ett år och del av långfristig skuld till kreditinstitut som ska amorteras inom ett år från räkenskapsårets slut klassificeras som kortfristig skuld. Klassificeringen sker oavsett om avsikten är att förlänga eller avsluta krediten.

Beskattning

Bostadsrättsföreningar, som skattemässigt är att betrakta som privatbostadsföretag, betalar inte inkomstskatt för resultat som är hänförligt till fastigheten. Resultat från verksamhet som saknar koppling till fastigheten beskattas enligt gällande skatteregler.

Föreningen betalar fastighetsavgift, fastighetsskatt och skatt på utbetalning av tjänsteinkomster enligt gällande skatteregler.

Föreningens taxerade underskott uppgick vid årets slut till	469 tkr
Förändring jämfört med föregående år	0 tkr

Kassaflödesanalys

Kassaflödesanalysen, här upprättad med indirekt metod, visar förändringar av företagets likvida medel under räkenskapsåret. I likvida medel har, utöver kassamedel och likvida medel på bankkonto, kortfristiga likvida placeringar och tillgodohavande på avräkningskonto hos HSB inräknats.

Not 2	Nettoomsättning	2023-09-01 2024-08-31	2022-09-01 2023-08-31
	<i>Bruttoomsättning</i>		
	Årsavgifter bostäder andelstalsfördelad	4 129 304	3 847 176
	Årsavgifter bostäder förbrukningsbaserad	856 216	852 606
	Årsavgifter bostäder informationsöverföring	91 560	91 560
	Hyror lokaler	379 320	396 416
	Hyror garage och parkeringsplatser	331 970	280 454
	Hyror övrigt	51 004	34 956
	Övriga primära intäkter	27 943	33 564
	<i>Summa Bruttoomsättning</i>	5 867 317	5 536 732
	Hysesbortfall	-39 104	-60 230
	<i>Summa</i>	-39 104	-60 230
	<i>Summa Nettoomsättning</i>	5 828 213	5 476 502
Not 3	Övriga rörelseintäkter	2023-09-01 2024-08-31	2022-09-01 2023-08-31
	<i>Övriga rörelseintäkter</i>		
	Försäkringsersättningar	72 280	0
	Övriga intäkter	5 667	28 105
	<i>Summa Övriga rörelseintäkter</i>	77 947	28 105
Not 4	Driftskostnader	2023-09-01 2024-08-31	2022-09-01 2023-08-31
	<i>Driftskostnader</i>		
	Fastighetsskötsel, lokalvård och samfälligheter	-565 723	-539 084
	Snö och halk-bekämpning	-196 350	-70 620
	Reparationer	-189 946	-281 463
	Planerat underhåll	-285 548	-31 875
	Försäkringsskador	-97 700	-43 306
	El	-118 888	-127 901
	Uppvärmning	-946 138	-817 096
	Vatten	-312 182	-305 167
	Sophämtning	-184 201	-204 962
	Fastighetsförsäkring	-136 492	-124 083
	Kabel-TV och bredband	-102 456	-98 743
	Fastighetsskatt och fastighetsavgift	-206 390	-196 820
	Förvaltningsavtalskostnader	-342 815	-325 553
	Tomträttsavgäld	-367 060	-352 470
	<i>Summa Driftskostnader</i>	-4 051 887	-3 519 144

Not 5	Övriga externa kostnader	2023-09-01 2024-08-31	2022-09-01 2023-08-31
	<i>Övriga externa kostnader</i>		
	Hyror, arrenden och leasing	0	-400
	Administrationskostnader	-27 907	-56 840
	Extern revision	-18 750	-15 625
	Konsultkostnader	-28 406	-38 914
	Medlemsavgifter	-31 496	-31 500
	Föreningsverksamhet	-1 316	-1 834
	Övriga förvaltningskostnader	-2 066	-1 600
	<i>Summa Övriga externa kostnader</i>	-109 941	-146 713
Not 6	Personalkostnader	2023-09-01 2024-08-31	2022-09-01 2023-08-31
	<i>Personalkostnader</i>		
	Arvode styrelse	-52 000	-46 500
	Revisionsarvode	0	-1 500
	Övriga arvoden	-96 300	-96 300
	Löner och övriga ersättningar	-3 000	-200
	Sociala avgifter	-44 866	-40 756
	Övriga personalkostnader	-7 485	-5 483
	<i>Summa Personalkostnader</i>	-203 651	-190 739
Not 7	Byggnader och mark	2024-08-31	2023-08-31
	<i>Akkumulerade anskaffningsvärden</i>		
	Ingående anskaffningsvärde byggnader	44 424 893	44 424 893
	<i>Summa Akkumulerade anskaffningsvärden</i>	44 424 893	44 424 893
	<i>Akkumulerade avskrivningar</i>		
	Ingående avskrivningar	-14 301 575	-13 419 061
	Årets avskrivningar	-910 366	-882 513
	<i>Summa Akkumulerade avskrivningar</i>	-15 211 941	-14 301 575
	<i>Utgående redovisat värde</i>	29 212 952	30 123 318
	<i>Taxeringsvärde</i>	<i>2024-08-31</i>	<i>2023-08-31</i>
	Taxeringsvärde byggnad - bostäder	47 000 000	47 000 000
	Taxeringsvärde byggnad - lokaler	1 704 000	1 704 000
	Taxeringsvärde mark - bostäder	23 400 000	23 400 000
	Taxeringsvärde mark - lokaler	1 005 000	1 005 000
	<i>Summa</i>	73 109 000	73 109 000
	<i>Ställda säkerheter</i>	<i>2024-08-31</i>	<i>2023-08-31</i>
	Fastighetsinteckning	31 922 100	31 922 100
	Varav i eget förvar	0	0
	<i>Ställda säkerheter</i>	31 922 100	31 922 100

Not 8	Maskiner och andra tekniska anläggningar	2024-08-31	2023-08-31
	<i>Ackumulerade anskaffningsvärden</i>		
	Ingående anskaffningsvärde	313 345	313 345
	<i>Summa Ackumulerade anskaffningsvärden</i>	313 345	313 345
	<i>Ackumulerade avskrivningar</i>		
	Ingående avskrivningar	-157 285	-124 263
	Årets avskrivningar	-33 022	-33 022
	<i>Summa Ackumulerade avskrivningar</i>	-190 307	-157 285
	<i>Utgående redovisat värde</i>	123 038	156 060
Not 9	Andra långfristiga värdepappersinnehav	2024-08-31	2023-08-31
	<i>Andra långfristiga värdepappersinnehav</i>		
	Ingående värde andel i HSB	500	500
	<i>Summa Andra långfristiga värdepappersinnehav</i>	500	500
Not 10	Övriga kortfristiga fordringar	2024-08-31	2023-08-31
	<i>Övriga fordringar</i>		
	Avräkningskonto HSB	2 397 491	3 356 873
	Skattekonto	73	5 086
	<i>Summa Övriga fordringar</i>	2 397 564	3 361 959
Not 11	Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	2024-08-31	2023-08-31
	<i>Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</i>		
	Upplupna ränteintäkter	34 804	0
	Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	162 240	188 824
	<i>Summa Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</i>	197 044	188 824
Not 12	Övriga kortfristiga placeringar	2024-08-31	2023-08-31
	<i>Övriga kortfristiga placeringar</i>		
	Placeringar HSB	0	500 000
	Övriga kortfristiga placeringar	2 025 660	0
	<i>Summa Övriga kortfristiga placeringar</i>	2 025 660	500 000
Not 13	Kassa och bank	2024-08-31	2023-08-31
	<i>Kassa och bank</i>		
	Bankkonto Handelsbanken	92	0
	<i>Summa Kassa och bank</i>	92	0

Not 14 Övriga långfristiga skulder till kreditinstitut

2024-08-31

Låneinstitut	Räntesats	Konv.datum	Belopp	Nästa års amortering
Svenska Handelsbanken AB Stadshypotek	1,38%	2024-09-01	3 000 000	0
Svenska Handelsbanken AB Stadshypotek	4,47%	2028-09-01	5 098 869	129 908
Svenska Handelsbanken AB Stadshypotek	1,97%	2029-09-01	10 000 000	0
Svenska Handelsbanken AB Stadshypotek	1,17%	2026-09-01	3 529 337	40 452
Svenska Handelsbanken AB Stadshypotek	1,67%	2027-09-01	4 000 000	0
Svenska Handelsbanken AB Stadshypotek	4,75%	2026-09-01	4 905 897	112 780
			30 534 103	283 140
Långfristig del			27 250 963	
Nästa års amortering av långfristig skuld			283 140	
Lån som ska konverteras inom ett år			3 000 000	
Kortfristig del			3 283 140	
Nästa års amorteringar av lång- och kortfristig skuld			283 140	
Amorteringar inom 2-5 år beräknas uppgå till			1 132 560	
Skulder med bindningstid på över 5 år uppgår om 5 år till			10 000 000	
Genomsnittsräntan vid årets utgång			2,64%	
Finns swap-avtal			Nej	

Not 15 Övriga kortfristiga skulder till kreditinstitut

2024-08-31

Låneinstitut	Räntesats	Konv.datum	Belopp	Nästa års amortering
Svenska Handelsbanken AB Stadshypotek	1,38%	2024-09-01	3 000 000	0
Svenska Handelsbanken AB Stadshypotek	4,47%	2028-09-01	5 098 869	129 908
Svenska Handelsbanken AB Stadshypotek	1,97%	2029-09-01	10 000 000	0
Svenska Handelsbanken AB Stadshypotek	1,17%	2026-09-01	3 529 337	40 452
Svenska Handelsbanken AB Stadshypotek	1,67%	2027-09-01	4 000 000	0
Svenska Handelsbanken AB Stadshypotek	4,75%	2026-09-01	4 905 897	112 780
			30 534 103	283 140
Nästa års amortering av långfristig skuld			283 140	
Lån som ska konverteras inom ett år			3 000 000	
Kortfristig del			3 283 140	

Not 16	Övriga kortfristiga skulder	2024-08-31	2023-08-31
	<i>Övriga skulder</i>		
	Källskatt	4 928	14 784
	Inre fond	524 553	577 417
	Övriga kortfristiga skulder	0	500
	<i>Summa Övriga skulder</i>	529 482	592 701
Not 17	Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	2024-08-31	2023-08-31
	<i>Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</i>		
	Förutbetalda hyror och avgifter	438 142	425 498
	Upplupna räntekostnader	156 260	81 616
	Övriga upplupna kostnader	213 765	139 535
	<i>Summa Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</i>	808 167	646 649

Årsredovisningen har signerats av styrelsen med datum som framgår av dess signering och revisionsberättelse har, med datum som framgår av dess signering, lämnats beträffande denna årsredovisning.

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i HSB Brf Eskilstunahus 7 i Eskilstuna, org.nr. 718000-3415

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf Eskilstunahus 7 i Eskilstuna för räkenskapsåret 20230901-20240831.

Enligt min uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 31 augusti 2024 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Jag tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

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

Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Revisorn från Kungsbron Borevision AB har fullgjort sitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för att årsredovisningen upprättas och att den ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen. Styrelsen ansvarar även för den interna kontroll som den bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag.

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Den upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om styrelsen avser att likvidera föreningen, upphöra med verksamheten eller inte har något realistiskt alternativ till att göra något av detta.

Revisorns ansvar

Mina mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller mina uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

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

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

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

Rapport om andra krav enligt lagar, andra författningar samt stadgar

Uttalanden

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning för HSB Brf Eskilstunahus 7 i Eskilstuna för räkenskapsåret 20230901-20240831 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

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

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

Övriga upplysningar

Enligt föreningens stadgar ska föreningen ha två revisorer, varav en utsedd av HSB Riksförbund. Stämman utsåg inte en revisor.

Styrelsens ansvar

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

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

Revisorns ansvar

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

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

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

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda 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 jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på min professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att jag fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelser skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Jag går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för mitt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för mitt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har jag granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Stockholm

Digitalt signerad av

Andreas Holman
Kungsbron Borevision AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

ÅRSREDOVISNING 2023 / 2024

Årsredovisning för 2023 / 2024 avseende HSB Brf Eskilstunahus 7 i Eskilstuna signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

ANNA SEGER ZETTERLUND

Ordförande

E-signerade med BankID: 2024-12-20 kl. 19:28:57



ANETTE CEDERGREN

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-12-17 kl. 09:54:57



TERESA LAURÉN

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-12-13 kl. 19:33:03



SARA JANSSON

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-12-19 kl. 12:01:53



NASHIELI KARLSTRÖM

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-12-27 kl. 11:36:37



VANNA VOJCUH

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-12-27 kl. 08:38:40



ANDREAS HOLMAN

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2025-01-07 kl. 09:39:55



REVISIONSBERÄTTELSE 2023 / 2024

Revisionsberättelsen för 2023 / 2024 avseende HSB Brf Eskilstunahus 7 i Eskilstuna signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

ANDREAS HOLMAN

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2025-01-07 kl. 09:40:40



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 stadgarna 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

Stadgarna 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 står något i årsredovisningen.