

Årsredovisning 2023

HSB Brf Förvaltaren

i Eskilstuna



HSB – där möjligheterna bor



FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

VERKSAMHETEN

Styrelsen för HSB Brf Förvaltaren i Eskilstuna med säte i Eskilstuna org.nr. 718000-2565 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2023

ALLMÄNT OM VERKSAMHETEN

Föreningen är ett privatbostadsföretag (äkt 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 1957. Föreningens stadgar registrerades senast 2024-01-30.

Föreningen äger och förvaltar

Föreningen äger och förvaltar byggnaderna på fastigheten Förvaltaren 1 i Eskilstuna kommun med adress Tegelbruksgatan 19, 21, 23.

Fastighet	Förvärvsdatum	Nybyggnadsår byggnad
Förvaltaren 1	1957-12-03	1942, 1957 och 1958
Totalt 1 objekt		

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Protector via försäkringsmäklaren Willis Towers Watson. Kollektivt bostadsrättstillägg ingår i föreningens fastighetsförsäkring, observera att denna inte ersätter hemförsäkringen. Föreningen har dessutom en försäkring via Anticimex gällande skadebesiktning vid skada, hussvampsförsäkring och självriskersättning. Nuvarande försäkringsavtal gäller t.o.m. 2025-01-01.

Antal	Benämning	Total yta m ²
106	lägenheter (upplåtna med bostadsrätt)	8165
28	lokaler (med hyresrätt)	792
41	garageplatser	622
51	p-platser	0
Totalt 226 objekt		9579

Föreningens lägenheter fördelas på: 27 st 2 rok, 52 st 3 rok, 27 st 4 rok.



Styrelsens sammansättning

Namn	Roll	Fr.o.m.	T.o.m.
Roland Gustafsson	Ordförande	2022-06-30	2024-06-30
Carlos Ghigliotto	Ledamot	2023-01-04	2023-09-30
Björn Bertilsson	Ledamot	2020-06-30	2024-06-30
Carola Wansulin	Ledamot	2022-06-30	2024-06-30
Filip Hronek	Ledamot	2022-06-30	
Inga Krekola	Ledamot	2022-07-15	
Emma Martinsson	Suppleant	2022-08-12	
Ivan Eklund	Suppleant	2023-04-27	
Rikhardur Johansson	HSB-ledamot	2023-04-27	

I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är: Roland Gustafsson, Carola Wansulin och Björn Bertilsson samt suppleanter Ivan Eklund och Emma Martinsson.

Styrelsen har under året hållit 11 protokollförda styrelsemöten.

Firman tecknas av Roland Gustafsson, Björn Bertilsson och Filip Hronek.
Firman tecknas av styrelsen eller två i förening av ledamöterna ovan.

Revisorer har varit: Eva-Karin Karlsson med Sonny Lundgren som suppleant valda av föreningen, samt en av HSB Riksförbund utsedd revisor hos Borevision AB.

Valberedning har varit: Lena Gustafsson (sammankallande) och Maija Kyyrönen, valda vid föreningsstämman.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2023-04-27. På stämman deltog 54 röstberättigade medlemmar.

Extra föreningsstämma hölls den 5 december 2023 hölls en extra föreningsstämma för att besluta om förslaget till nya stadgar. Stadgeförslaget godkändes enhälligt.

VÄSENTLIGA HÄNDELSE UNDER RÄKENSKAPSÅRET

Årsavgiften förändrades fr.o.m. 2023-01-01 med +5%.
En förändring av årsavgiften med +5% 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.

Fastighetsbesiktning utförs vartannat år. Senaste stadgeenliga fastighetsbesiktning utfördes i enlighet med föreningens underhållsplan den 2022-10 av dåvarande styrelsen och teknisk förvaltare Andreas Nyman, HSB Sörmland. Vid besiktningen, som har protokollförts noterades de brister och felaktigheter som bör åtgärdas. Taket på hus 21 är undermåligt och regnvatten läcker in på vinden. Yttertaket bör bytas snarast. Nästa fastighetsbesiktning utförs 2024.

Räddningstjänsten har genomfört en inspektion av brandskyddet i våra hus. Det har resulterat i att utrymningsvägar har skapats och markerats i "källarplan" och i Träffen samt att funktionen av branddörrar och fönster i trapphus har åtgärdats och skyltningen av brandredskap förbättrats.

Underhåll och investeringar

Ett nytt yttertak med isolering har lagts på hus 21.

En besiktning av usens tekniska status på avlopp, vatten, värme och ventilation har genomförts. Denna besiktning visade att stamrenovering är nödvändig. Ett projekt har startat med HSB sömland som projektansvarig. Projektet har presenterat en teknisk lösning för föreningens medlemmar.

I huset Tegelbruksgatan 23 finns en trapphis i entrén mot tegelbruksgatan. Denna trapphis har haft många driftstopp under året (ca 35 dagar). Styrelsen beslutade undersöka möjligheten att bygga en permanent ramp för att ersätta trapphissen.

Föreningen har en aktuell 50-årig underhållsplan, som är uppdaterad under 2022 och ligger till grund för styrelsens beslut om fondering eller ianspråktagande av fondmedel.

Sedan föreningen startade har följande större åtgärder genomförts:

Årtal	Ändamål
1983 - 1984	Fasadbeklädnad
1991	Fönsterbyte
1999	Rörinfordring
2001	Bredbandsinstallation
2004	Nya tvättstugor
2006	Två källsorteringshus
2009	Låssystem
2010	Ventilation
2011	Säkerhetsdörrar
2012	Balkongbyte
2013	Tvättutrustning
2016	Nybeläggning av tak
2016	LED-installation
2016	Nytt yttertak hus 23
2016	Utbyte av samtliga hissar
2017	Utbyte av vissa avloppledningar på Tegelbruksgatan 19
2018	Iordningställt skyddsrum enl. krav
2019	Stamspolning
2019	Fastighetsbesiktning Anticimex
2019	Ny ytterbelysning
2021	Installation av laddstolpar
2022	Utbyte och isolering av yttertak hus 19

Förvaltning

Föreningen har avtal med nedanstående företag:

Leverantör

HSB Södermanland

HSB Södermanland

Tele2, Telenor Sverige AB

Eskilstuna Energi och Miljö AB

Protector Försäkring Sverige

Anticimex AB

Kone AB

Kiwa Inspecta Sweden AB

Certego AB

Globus TT AB

Schneider Electric Sverige AB

Eskilstuna kommun

Avtalstyp

Helkundsavtal (ekonomisk förvaltning,
fastighetsskötsel, lokalvård och teknisk förvaltning)

Aktiv underhållsplan

Bredband, telefoni, TV

El, fjärrvärme, renhållning, vatten och avlopp

Fastighetsförsäkring

Hussvampsförsäkring, inspektion skadedjur och
brandskyddsinspektion

Hissar och garageport

Hiss- och centralgaragebesiktning

Låsadministration

Besiktning rullstolshiss Orion, hus 23

Serviceunderhåll av undercentralen

Gångbanerrenhållning

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

Kommande underhåll och investeringar/projekt är att genomföra tillgänglighetsanpassning , ramp, i hus Tegelbruksgatan 23, samt att renovera köket i Träffen. Fortsatt planering för stambyte.

Kultur och fritid

Föreningen har haft Grötlunch samt haft underhållning av Scenkonst Sörmland tre gånger under året.

MEDLEMSINFORMATION

Under året har 15 bostadsrätter överlåtits och 0 upplåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 140 och under året har det tillkommit 16 och avgått 15 medlemmar.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 141.

För att hyra ut bostadsrätten i andrahand krävs tillstånd av föreningens styrelse och bostadsrättsinnehavaren påförs en avgift motsvarande 10 % av prisbasbeloppet per år.

FLERÅRSÖVERSIKT

	2023	2022	2021	* 2020	2019
Sparande, kr/kvm	204	236	181	0	0
Skuldsättning, kr/kvm	1 617	1 641	1 662	1 683	1 602
Skuldsättning bostadsrättsyta, kr/kvm	1 774	1 800	1 823	0	0
Räntekänslighet, %	3	3	3	0	0
Energikostnad, kr/kvm	168	155	154	0	0
Årsavgifter, kr/kvm	708	682	617	554	554
Årsavgifter/totala intäkter, %	89	90	90	0	0
Totala intäkter, kr/kvm	725	682	627	0	0
Nettoomsättning, tkr	6 478	6 105	5 573	0	0
Resultat efter finansiella poster, tkr	981	1 139	766	748	497
Soliditet, %	41	39	37	34	32

*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, Räntekänslighet, Energikostnad, Totala intäkter och Nettoomsättning. För 2021 och bakåt har nyckeltalen Skuldsättning bostadsrättsyta och Årsavgifter/totala intäkter inte räknats ut. Nyckeltalet Årsavgift, kr/kvm har beräknats på andra grunder från 2021 och bakåt.

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.

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	668 700	0	0	668 700
Underhållsfond, kr	3 314 542	0	-61 467	3 253 075
S:a bundet eget kapital, kr	3 983 242	0	-61 467	3 921 775
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat, kr	5 361 279	1 138 996	61 467	6 561 742
Årets resultat, kr	1 138 996	-1 138 996	981 117	981 117
S:a ansamlad vinst/förlust, kr	6 500 275	0	1 042 584	7 542 859
S:a eget kapital, kr	10 483 517	0	981 117	11 464 634

* Förändring av underhållsfond se resultatdisposition i nästa stycke.

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	6 500 275
Årets resultat, kr	981 117
Reservation till underhållsfond, kr	-132 000
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	193 467
Summa till föreningsstämmans förfogande, kr	7 542 859

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Styrelsens förslag gällande extra reservation till underhållsfond, kr	-0
Balanseras i ny räkning, kr	7 542 859

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	6 478 333	6 105 309
Övriga rörelseintäkter	3	19 621	1 000
Summa rörelseintäkter		6 497 954	6 106 309
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	4	-3 577 002	-3 119 097
Övriga externa kostnader	5	-428 411	-418 288
Underhåll enligt plan	6	-193 467	-337 961
Personalkostnader och arvoden	7	-230 043	-187 391
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-651 233	-634 423
Summa rörelsekostnader		-5 080 156	-4 697 160
Rörelseresultat		1 417 798	1 409 149
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		65 107	22 312
Räntekostnader och liknande resultatposter		-501 788	-292 465
Summa finansiella poster		-436 681	-270 153
Resultat efter finansiella poster		981 117	1 138 996
Årets resultat		981 117	1 138 996

Balansräkning	Not 1	2023-12-31	2022-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	8	20 045 588	20 676 239
Inventarier, verktyg och installationer	9	20 582	41 164
Pågående nyanläggningar avseende materiella anläggningstillgångar	10	1 537 526	13 353
Summa materiella anläggningstillgångar		21 603 696	20 730 756
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	11	500	500
Summa finansiella anläggningstillgångar		500	500
Summa anläggningstillgångar		21 604 196	20 731 256
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		26 051	0
Övriga fordringar		141	54
Avräkningskonto HSB Södermanland		2 737 336	2 637 940
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	12	254 207	238 530
Summa kortfristiga fordringar		3 017 735	2 876 524
<i>Kortfristiga placeringar</i>			
Övriga kortfristiga placeringar	13	3 000 000	3 000 000
Summa kortfristiga placeringar		3 000 000	3 000 000
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank	14	17 786	8 598
Summa kassa och bank		17 786	8 598
Summa omsättningstillgångar		6 035 521	5 885 122
SUMMA TILLGÅNGAR		27 639 717	26 616 378

Balansräkning	Not	2023-12-31	2022-12-31
	1		
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Insatser		668 700	668 700
Fond för yttre underhåll		3 253 075	3 314 542
Summa bundet eget kapital		3 921 775	3 983 242
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		6 561 742	5 361 279
Årets resultat		981 117	1 138 996
Summa fritt eget kapital		7 542 859	6 500 275
Summa eget kapital		11 464 634	10 483 517
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	15, 16	10 162 491	6 732 491
Summa långfristiga skulder		10 162 491	6 732 491
Kortfristiga skulder			
Kortfristig del av långfristig skuld till kreditinstitut	17	4 321 425	7 962 185
Leverantörsskulder		574 664	367 161
Aktuella skatteskulder		17 636	10 216
Övriga skulder	18	278 001	240 279
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	19	820 866	820 529
Summa kortfristiga skulder		6 012 592	9 400 370
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		27 639 717	26 616 378

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

Resultat efter finansiella poster

981 117

1 138 996

Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet

651 233

634 423

Resultat efter finansiella poster**1 632 350****1 773 419****Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet**

Förändring av kundfordringar

-26 051

10 826

Förändring av kortfristiga fordringar

-15 764

-180 052

Förändring av leverantörsskulder

207 502

350 053

Förändring av kortfristiga skulder

45 481

-188 617

Kassaflöde från den löpande verksamheten**1 843 518****1 765 629****Investeringsverksamheten**

Investeringar i materiella anläggningstillgångar

-1 524 173

-517 635

Kassaflöde från investeringsverksamheten**-1 524 173****-517 635****Finansieringsverksamheten**

Ökning/minskning av skulder till kreditinstitut

-210 760

-190 000

Kassaflöde från finansieringsverksamheten**-210 760****-190 000****Årets kassaflöde****108 585****1 057 994****Likvida medel vid årets början**

Likvida medel vid årets början

5 646 538

4 588 544

Likvida medel vid årets slut**5 755 123****5 646 538**

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 55 år. Årets avskrivningar på de olika komponenterna uppgår genomsnittligt till 1,7 %.

Avskrivning på maskiner och inventarier sker linjärt med 20 % av tillgångarnas anskaffningsvärde per år.

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

Övrigt

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

Kassaflödesanalysen upprättas enligt indirekt metod. Det redovisade kassaflödet omfattar endast transaktioner som medfört in- eller utbetalningar. Som likvida medel klassificerar företaget, förutom kassamedel, disponibla tillgodohavanden hos banker och andra kreditinstitut samt kortfristiga likvida placeringar som är noterade på en marknadsplats och har en kortare löptid än tre månader från anskaffningstidpunkten. I kassaflödesanalysen medräknas även föreningens avräkningskonto 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 1 031 551 kronor.

Not 2 Nettoomsättning

	2023-01-01 -2023-12-31	2022-01-01 -2022-12-31
Årsavgifter	5 517 540	5 254 716
Hyrer	718 354	620 466
Hysesbortfall	-46 360	-58 142
Intäkter konsumtionsavgift	260 760	260 760
Övriga intäkter	28 039	27 509
Summa nettoomsättning	6 478 333	6 105 309

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2023-01-01 -2023-12-31	2022-01-01 -2022-12-31
Övriga ersättningar och intäkter	19 621	1 000
Summa övriga rörelseintäkter	19 621	1 000

Not 4 Driftskostnader

	2023-01-01 -2023-12-31	2022-01-01 -2022-12-31
Reparation, förbrukningsmaterial mm	5 264	4 527
Löpande underhåll	445 544	294 683
Elavgifter	199 624	175 865
Uppvärmningsavgifter	981 258	910 297
Vatten och avlopp	320 534	305 361
Sophämtning	177 991	185 460
Försäkringar	262 396	273 771
Kabel-TV/bredband	248 597	226 750
Fastighetsskötsel	715 769	558 370
Kommunal fastighetsavgift / fastighetsskatt	216 604	209 184
Övriga kostnader	3 420	14 907
Kundbonus	0	-40 078
Summa driftskostnader	3 577 001	3 119 097

Not 5 Övriga externa kostnader

	2023-01-01 -2023-12-31	2022-01-01 -2022-12-31
Revisionsarvoden	16 222	11 456
Administrativ/ekonomisk förvaltning Grundavtal	140 100	134 791
Administrativ/ekonomisk förvaltning Extradebiteringar	14 375	0
Övriga förvaltningskostnader	12 850	1 600
Konsultarvoden	21 012	54 744
Bankkostnader	700	116
Medlemsavgift HSB	30 378	30 500
Möteskostnader	713	0
Fritidsverksamhet	2 500	4 435
Överlåtelseavgift	11 603	8 363
Pantförskrivningsavgift	5 690	6 247
Tidningar, tidskrifter och facklitteratur	0	1 009
Kreditupplysning	1 125	807
Kontorsmaterial och trycksaker	12 743	14 160
Telefon	28 623	22 015
Datakommunikation		5 117
Avtal vicevårdsuppdrag	129 672	122 294
Övriga externa kostnader	0	582
Inkassokostnader	105	52
Summa övriga externa kostnader	428 411	418 288

Not 6 Underhåll enligt plan

	2023-01-01 -2023-12-31	2022-01-01 -2022-12-31
Underhåll enligt plan	193 467	337 961
Summa underhåll enligt plan	193 467	337 961

Not 7 Personalkostnader och arvoden

	2023-01-01 -2023-12-31	2022-01-01 -2022-12-31
Löner anställda	17 100	0
Arvode styrelse	135 445	116 300
Arvode föreningsvald revisor	5 500	5 000
Övriga arvoden	25 000	24 500
Sociala avgifter	41 009	31 688
Övriga personalkostnader	5 989	9 904
Summa personalkostnader och arvoden	230 043	187 392

Föreningen har ingen anställd personal.

Not 8 Byggnader och mark

Byggnadernas nu aktiverade komponenter är helt avskrivna år 2078.
Värdeår enligt taxeringsbeslut 1959.

	2023-12-31	2022-12-31
Ingående anskaffningsvärden byggnader	33 820 919	33 316 637
Ingående anskaffningsvärde mark	747 500	747 500
Ingående värde markanläggningar	1 369 730	1 369 730
Årets investeringar		504 282
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	35 938 149	35 938 149
Ingående avskrivningar	-15 261 910	-14 648 069
Årets avskrivningar	-630 651	-613 841
Utgående ackumulerade avskrivningar	-15 892 561	-15 261 910
Utgående redovisat värde	20 045 588	20 676 239
Taxeringsvärde byggnad - bostäder	64 000 000	64 000 000
Taxeringsvärde byggnad - lokaler	3 200 000	3 200 000
Taxeringsvärde mark - bostäder	34 000 000	34 000 000
Taxeringsvärde mark - lokaler	1 617 000	1 617 000
Totalt taxeringsvärde	102 817 000	102 817 000

Fastighetsbeteckning: Förvaltaren 1

Not 9 Inventarier, verktyg och installationer

	2023-12-31	2022-12-31
Ingående anskaffningsvärden	102 910	102 910
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	102 910	102 910
Ingående avskrivningar	-61 746	-41 164
Årets avskrivningar	-20 582	-20 582
Utgående ackumulerade avskrivningar	-82 328	-61 746
Utgående redovisat värde	20 582	41 164

Not 10 Pågående nyanläggningar avseende materiella anläggningstillgångar

	2023-12-31	2022-12-31
Pågående arbete (Läckande balkongtak)	13 353	13 353
Pågående arbete (Stambyte, Hissanpassning)	1 537 526	0
Omklassificeringar	-13 353	
Utgående redovisat värde	1 537 526	13 353

Not 11 Andra långfristiga värdepappersinnehav

Andel i HSB 500 kronor, föregående år 500 kronor.

Not 12 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2023-12-31	2022-12-31
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	254 207	238 530
Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	254 207	238 530

Not 13 Övriga kortfristiga placeringar

	2023-12-31	2022-12-31
Kortfristig placering HSB 3-mån	500 000	500 000
Kortfristig placering HSB 6-mån	1 000 000	1 000 000
Kortfristig placering HSB 12-mån	1 500 000	1 500 000
Summa kortfristiga placeringar	3 000 000	3 000 000

Not 14 Kassa och bank

	2023-12-31	2022-12-31
Kassa	17 583	5 137
Bankkonto Sparbanken Rekarne	203	3 461
Summa kassa och bank	17 786	8 598

Not 15 Skulder till kreditinstitut

Låneinstitut	Räntesats %	Konv datum	Lånebelopp 2023-12-31	Lånebelopp 2022-12-31
Stadshypotek	3,86	2025-01-30	3 620 000	3 700 000
Stadshypotek	5,15	2024-03-01	4 131 425	4 152 185
Stadshypotek	4,26	2025-10-30	5 000 000	5 000 000
Stadshypotek	1,16	2029-09-30	1 732 491	1 842 491
			14 483 916	14 694 676

Kortfristig del av skulder till kreditinstitut -4 131 425 -7 852 185

Nästa års amortering beräknas uppgå till -190 000 -110 000

Långfristiga skulder exklusive kortfristig del 10 162 491 6 732 491

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 760 000
Om 5 år beräknas nuvarande skulder uppgå till 13 533 916

Not 16 Ställda säkerheter

	2023-12-31	2022-12-31
Uttagna fastighetsinteckningar	17 540 000	17 540 000
Summa ställda säkerheter	17 540 000	17 540 000

Not 17 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)	4 321 425	7 962 185
Summa kortfristiga skulder till kreditinstitut	4 321 425	7 962 185

Not 18 Övriga skulder

	2023-12-31	2022-12-31
Redovisningskonto för moms	14 305	10 231
Personalens källskatt	54 223	42 240
Lagstadgade sociala avgifter	41 233	30 188
Övriga kortfristiga skulder	10 619	0
Medlemmars reparationsfond/inre fond	157 620	157 620
Summa övriga kortfristiga skulder	278 000	240 279

Specifikation av förändring i fond för inre underhåll

Belopp vid årets ingång	157 620	172 292
Uttag under året	0	-14 672
Avsättning	0	0
Utgående värde	157 620	157 620

Not 19 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2023-12-31	2022-12-31
Upplupna räntekostnader	75 262	47 720
Förutbetalda hyror och avgifter	520 640	532 570
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	224 966	232 732
Avtalsplacerade betalningar	0	7 507
Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	820 868	820 529

Årsredovisningen för HSB Brf Förvaltaren i Eskilstuna med verksamhetsår 2023-01-01 - 23-12-31 har signerats digitalt.

Eskilstuna 2024-

Roland Gustafsson

Annelie Berghäll

Björn Bertilsson

Filip Hronek

Inga Krekola

Rikhardur Jonsson

Carola Wansulin

Vår revisionsberättelse har lämnats 2024-

Eva-Karin Karlsson
Av föreningen vald revisor

Ola Trané
BoRevision AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i HSB Bostadsrättsförening Förvaltaren i Eskilstuna, org.nr. 718000-2565

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf Förvaltaren 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. 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 Förvaltaren 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 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

Eva-Karin Karlsson
Av föreningen vald revisor



ÅRSREDOVISNING 2023

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

ROLAND GUSTAFSSON

Ordförande

E-signerade med BankID: 2024-03-26 kl. 08:11:50



CAROLA WANSULIN

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-04-08 kl. 15:29:01



FILIP HRONEK

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-04-07 kl. 22:39:00



BJÖRN BERTILSSON

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-04-01 kl. 21:51:16



RIKHARDUR JONSSON

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-03-31 kl. 19:48:40



INGA KREKOLA

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-04-07 kl. 10:07:41



ANNELIE BERGHÄLL

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-04-09 kl. 13:28:01



EVA-KARIN KARLSSON

Revisor

E-signerade med BankID: 2024-04-09 kl. 22:05:41



OLA TRANÉ

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2024-04-11 kl. 11:07:59



REVISIONSBERÄTTELSE 2023

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

EVA-KARIN KARLSSON

Revisor

E-signerade med BankID: 2024-04-09 kl. 21:54:25



OLA TRANÉ

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2024-04-11 kl. 11:08:56

