



ÅRSREDOVISNING 2024

HSB Brf Härolden i Eskilstuna

MEDLEM I HSB



HSB – där möjligheterna bor

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

VERKSAMHETEN

Styrelsen för HSB Brf Härolden med säte i Eskilstuna org.nr. 718000-2672 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2024-01-01 - 2024-12-31

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 1954. Föreningens stadgar registrerades senast 2024-09-02.

Föreningen äger och förvaltar

Föreningen äger och förvaltar byggnaderna på fastigheterna i Eskilstuna kommun med adress Bryggartorpsgatan 4, 6 och 11, Stenkvistavägen 6, 8 och 10 samt Rosenhällsgatan 4.

Fastighet	Förvärvsdatum	Nybyggnadsår byggnad
Hantverkaren 1	1954-02-03	1960
Härolden 7	1954-02-03	1960
Hökaren 21	1954-02-03	1956 och 1960
Totalt 3 objekt		

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

Antal	Benämning	Total yta m²
8	lokaler (hyresrätt)	1 308
181	lägenheter (upplåtna med bostadsrätt)	11 998
48	garageplatser	924
32	p-platser	0
Totalt 269 objekt		14 230

Föreningens lägenheter fördelas på:

- 2 st 1 rum och kokskåp
- 25 st 1 rum och kök
- 57 st 2 rum och kök
- 73 st 3 rum och kök
- 13 st 4 rum och kök
- 11 st 5 rum och kök

Styrelsens sammansättning

Namn	Roll	Fr.o.m.
Anders Caspár	Ordförande	2024-03-21
Anne-Louise Björndell	HSB Ledamot	2024-03-21
Jan Wiklund	Ledamot	2024-03-21
Jari Uusimaa	Ledamot	2023-04-25
Nina Puiseva Tuncer	Ledamot	2024-03-21
Ann-Christin Haglund	Ledamot	2023-04-25
Andreas Klinton	Ledamot	2024-03-21

I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är: Anders Caspár, Jari Uusimaa och Ann-Christin Haglund.

Styrelsen har under året hållit 12 protokollförda styrelsemöten.

Firman tecknas två i förening av Jan Wiklund, Anders Caspár, Hans Andersson och Andreas Klinton.

Revisorer har varit: Björn Swartling vald av föreningen, samt en revisor hos Kungsbron Borevision AB.

Valberedning har varit: Bo Johnson (sammankallande) och Liisa Rosendahl, valda vid föreningsstämman.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2024-03-21. På stämman deltog 39 röstberättigade medlemmar.

Extra föreningsstämma

Extra föreningsstämma hölls 2024-06-10. På den extra stämman deltog 15 röstberättigade medlemmar. Anledningen till den extra föreningsstämman var att föreningen beslutade med full majoritet att korrigera stadgeparagraf §27 i normalstadgarna för 2023.

VÄSENTLIGA HÄNDELSER UNDER RÄKENSKAPSÅRET

Årsavgiften har under året varit oförändrad.

En förändring av årsavgiften med +4,5% per 2025-01-01 är registrerad.

Föreningen har en aktuellt 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 2024-08-19.

Sedan föreningen startade har följande större åtgärder genomförts:

Årtal	Åtgärd
1986	Fasadmålning
1998-1999	Stambyte
1998-1999	Renovering badrum
2000-2001	Fönsterbyte
2003	Bredbandsinstallation
2010	Fjärrvärme samtliga fastigheter
2011	Balkonger
2012	Fasadtvätt
2013	Återvinning via frånluft
2016	Tak
2016	Säkerhetsdörrar
2019-2020	Nya hissar
2021	Målning våningsplan/trapphus
2023	Målning/Kakling tvättstugor. Målning källare/cykelrum
2023	Fjärrstyrda garagedörrar
2024	Installation av solceller
2024	Ny belysning C-garage, Utökad återvinning Bryggatorpsg. 11

Förvaltning

Föreningen har avtal med nedanstående företag:

Leverantör	Avtalstyp
HSB Södermanland	Ekonomisk förvaltning
HSB Södermanland	Fastighetsskötsel
Eskilstuna Energi & Miljö	Fjärrvärme, vatten och avlopp, el och renhållning
Tele2	TV
Telenor	Bredband
Länsförsäkringar	Fastighetsförsäkringar

Hans-Erik Andersson har varit förvaltare/vicevärd

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

2025: Stenkvistavägen 10 fasadmålning byte till utvändiga stuprö / relining. Bryggartorpsgatan 4-6 målnig / byte fönsterbleck.

2026 : Stenkvistavägen 6-8 fasadmålning , ovk

2027: Bryggartorpsgatan 11 / Rosenhällsgatan 4 fasadmålning

2029 : Energideklaration

MEDLEMSINFORMATION

Under året har 24 bostadsrätter överlåtits och 0 upplåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 230 och under året har det tillkommit 31 och avgått 31 medlemmar.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 230.

FLERÅRSÖVERSIKT

	2024	2023	2022	2021	*2020
Sparande, kr/kvm	182	220	183	241	0
Skuldsättning, kr/kvm	2 283	2 525	2 605	2 689	0
Skuldsättning bostadsrättsyta, kr/kvm	2 708	2 800	2 889	2 982	0
Räntekänslighet, %	4	4	5	5	0
Energikostnad, kr/kvm	163	169	172	144	0
Årsavgifter, kr/kvm	653	654	617	615	0
Årsavgifter/totala intäkter, %	86	86	89	90	0
Totala intäkter, kr/kvm	637	685	624	618	0
Nettoomsättning, tkr	8 944	8 861	8 180	8 166	8 182
Resultat efter finansiella poster, tkr	583	-859	414	734	911
Soliditet, %	32	31	31	30	29

*För år 2020 - 2023 har nyckeltalen räknats fram utan garagens kvm yta. Enligt regel verket BFNAR 2023:1 skall kvadratmeter även för garage medräknas, fr o m 2024 är därmed kvm för garage medräknade.

Följande nyckeltal har inte räknats ut för 2020: Sparande, Skuldsättning, kr/kvm, Skuldsättning bostadsrättsyta, Räntekänslighet, Energikostnad, Årsavgifter kr/kvm, Årsavgift/totala intäkter och Totala intäkter.

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	1 067 745	0	0	1 067 745
Underhållsfond, kr	0	0	0	0
S:a bundet eget kapital, kr	1 067 745	0	0	1 067 745
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat, kr	16 031 144	-859 284	0	15 171 860
Årets resultat, kr	-859 284	859 284	583 409	583 409
S:a ansamlad vinst/förlust, kr	15 171 860	0	583 409	15 755 269
S:a eget kapital, kr	16 239 605	0	583 409	16 823 014

* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 346 000 kr samt ianspråktagande skett med 346 000 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	15 171 860
Årets resultat, kr	583 409
Reservation till underhållsfond, kr	-346 000
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	346 000
Summa till föreningsstämmans förfogande, kr	15 755 269

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Styrelsens förslag gällande extra reservation till underhållsfond, kr	-0
Balanseras i ny räkning, kr	15 755 269

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

RESULTATRÄKNING

		2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	Not 2	8 944 241	8 860 530
Övriga rörelseintäkter	Not 3	141 224	252 958
Summa Rörelseintäkter		9 085 465	9 113 488
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 4	-5 506 502	-7 063 950
Övriga externa kostnader	Not 5	-235 549	-172 616
Personalkostnader	Not 6	-474 399	-417 062
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		-1 460 712	-1 461 325
Summa Rörelsekostnader		-7 677 163	-9 114 954
Rörelseresultat		1 408 302	-1 466
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		194 289	112 973
Räntekostnader och liknande resultatposter		-1 019 182	-970 791
Summa Finansiella poster		-824 893	-857 818
Resultat efter finansiella poster		583 409	-859 284
Resultat före skatt		583 409	-859 284
Årets resultat		583 409	-859 284

BALANSRÄKNING

2024-12-312023-12-31

Tillgångar

Anläggningstillgångar

<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	Not 7	42 738 999	43 407 035
Pågående nyanläggningar materiella anläggningstillgångar	Not 8	0	198 169
<i>Summa Materiella anläggningstillgångar</i>		42 738 999	43 605 204
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 9	500	500
<i>Summa Finansiella anläggningstillgångar</i>		500	500
Summa Anläggningstillgångar		42 739 499	43 605 704

Omsättningstillgångar

<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		37 641	3 914
Övriga kortfristiga fordringar	Not 10	5 077 358	2 273 391
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 11	275 564	261 481
<i>Summa Kortfristiga fordringar</i>		5 390 563	2 538 786
<i>Kortfristiga placeringar</i>			
Övriga kortfristiga placeringar	Not 12	4 000 000	7 000 000
<i>Summa Kortfristiga placeringar</i>		4 000 000	7 000 000
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank	Not 13	0	56
<i>Summa Kassa och bank</i>		0	56
Summa Omsättningstillgångar		9 390 563	9 538 842
Summa Tillgångar		52 130 062	53 144 546

BALANSRÄKNING

2024-12-31 2023-12-31

Eget kapital och skulder

Eget kapital

Bundet eget kapital

Medlemsinsatser	1 067 745	1 067 745
Summa Bundet eget kapital	1 067 745	1 067 745

Fritt eget kapital

Balanserat resultat	15 171 860	16 031 144
Årets resultat	583 409	-859 284
Summa Fritt eget kapital	15 755 269	15 171 860

Summa Eget kapital	16 823 014	16 239 605
--------------------	------------	------------

Skulder

Långfristiga skulder

Övriga långfristiga skulder till kreditinstitut	Not 14	7 000 000	7 500 000
Summa Långfristiga skulder		7 000 000	7 500 000

Kortfristiga skulder

Övriga kortfristiga skulder till kreditinstitut	Not 15	25 485 182	26 098 786
Leverantörsskulder		716 052	659 830
Skatteskulder		9 265	1 844
Övriga kortfristiga skulder	Not 16	954 339	1 192 669
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 17	1 142 210	1 451 812
Summa Kortfristiga skulder		28 307 048	29 404 941

Summa Skulder		35 307 048	36 904 941
---------------	--	------------	------------

Summa Eget kapital och skulder		52 130 062	53 144 546
--------------------------------	--	------------	------------



KASSAFLÖDESANALYS

2024-01-01
2024-12-31

2023-01-01
2023-12-31

Kassaflöde från den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	1 408 302	-1 466
<i>Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet</i>		
Avskrivningar	1 460 712	1 461 325
<i>Summa Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet</i>	1 460 712	1 461 325
Erhållen ränta	194 289	112 973
Erlagd ränta	-1 051 220	-845 905
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	2 012 083	726 928
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning (-) /minskning (+) av rörelsefordringar	-48 492	-18 381
Ökning (+) /minskning (-) av rörelseskulder	-452 251	191 426
<i>Summa Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>	-500 742	173 046
Kassaflöde från den löpande verksamheten	1 511 341	899 973
Kassaflöde från investeringsverksamheten		
Förvärv/avyttring av materiella anläggningstillgångar	-594 508	-198 169
Summa Kassaflöde från investeringsverksamheten	-594 508	-198 169
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		
Ökning (+) /minskning (-) av skuld till kreditinstitut	-1 113 604	-1 063 604
Summa Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-1 113 604	-1 063 604
Årets kassaflöde	-196 771	-361 800
Likvida medel vid årets början	9 263 566	9 625 366
Likvida medel vid årets slut	9 066 795	9 263 566



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 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.

Beskattnings

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	0 kr
Förändring jämfört med föregående år	0 kr

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	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
	<i>Bruttoomsättning</i>		
	Årsavgifter bostäder andelstalsfördelad	7 828 640	7 823 172
	Hyror lokaler	692 168	641 756
	Hyror garage och parkeringsplatser	337 500	340 625
	Hyror förbrukningsbaserad	18 000	21 037
	Hyror övrigt	15 703	12 624
	Övriga primära intäkter	52 730	40 701
	<i>Summa Bruttoomsättning</i>	8 944 741	8 879 915
	Hyresbortfall	-500	-19 385
	<i>Summa</i>	-500	-19 385
	<i>Summa Nettoomsättning</i>	8 944 241	8 860 530

Not 3	Övriga rörelseintäkter	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
	<i>Övriga rörelseintäkter</i>		
	Försäkringsersättningar	71 830	31 813
	Övriga ersättningar och intäkter	69 394	221 145
	<i>Summa Övriga rörelseintäkter</i>	141 224	252 958

Under år 2023 erhöll Brf Härolden ett elstöd från Skatteverket om 177 030 kr. Därav högre utfall för övriga ersättningar och intäkter föregående år.

Not 4	Driftskostnader	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
	<i>Driftskostnader</i>		
	Fastighetsskötsel, lokalvård och samfälligheter	-654 257	-687 453
	Snö och halk-bekämpning	-80 850	-91 557
	Reparationer	-526 057	-475 303
	Planerat underhåll	-546 168	-2 322 805
	Försäkringsskador	-172 659	-30 277
	El	-646 705	-701 894
	Uppvärmning	-1 166 228	-1 041 928
	Vatten	-508 203	-508 679
	Sophämtning	-291 222	-335 391
	Fastighetsförsäkring	-218 537	-190 034
	Kabel-TV och bredband	-98 572	-97 268
	Fastighetsskatt och fastighetsavgift	-348 450	-341 029
	Förvaltningsavtalskostnader	-248 593	-240 332
	<i>Summa Driftskostnader</i>	-5 506 502	-7 063 950

Not 5	Övriga externa kostnader	2024-01-01	2023-01-01
		2024-12-31	2023-12-31
	<i>Övriga externa kostnader</i>		
	Förbrukningsinventarier och varuinköp	-7 287	-14 206
	Administrationskostnader	-72 532	-54 808
	Extern revision	-22 500	-17 259
	Konsultkostnader	-8 496	-34 753
	Medlemsavgifter	-49 250	-49 250
	Föreningsverksamhet	-74 684	-740
	Övriga förvaltningskostnader	-800	-1 600
	<i>Summa Övriga externa kostnader</i>	-235 549	-172 616
Not 6	Personalkostnader	2024-01-01	2023-01-01
		2024-12-31	2023-12-31
	<i>Personalkostnader</i>		
	Arvode styrelse	-140 000	-132 800
	Revisionsarvode	-5 000	-5 000
	Övriga arvoden	-241 208	-176 300
	Löner och övriga ersättningar	-10 848	-14 330
	Sociala avgifter	-73 655	-61 202
	Övriga personalkostnader	-3 689	-27 430
	<i>Summa Personalkostnader</i>	-474 399	-417 062

Not 7	Byggnader och mark	2024-12-31	2023-12-31
	<i>Ackumulerade anskaffningsvärden</i>		
	Ingående anskaffningsvärde byggnader	69 793 548	69 793 548
	Ingående anskaffningsvärde mark	1 035 600	1 035 600
	Ingående anskaffningsvärde markanläggningar	1 376 161	1 376 161
	Årets investeringar	792 677	0
	<i>Summa Ackumulerade anskaffningsvärden</i>	72 997 986	72 205 309
	<i>Ackumulerade avskrivningar</i>		
	Ingående avskrivningar	-28 798 274	-27 353 416
	Årets avskrivningar	-1 460 712	-1 444 859
	<i>Summa Ackumulerade avskrivningar</i>	-30 258 987	-28 798 274
	<i>Utgående redovisat värde</i>	42 738 999	43 407 035
	<i>Taxeringsvärde</i>	<i>2024-12-31</i>	<i>2023-12-31</i>
	Taxeringsvärde byggnad - bostäder	93 000 000	93 000 000
	Taxeringsvärde byggnad - lokaler	3 495 000	3 495 000
	Taxeringsvärde mark - bostäder	52 200 000	52 200 000
	Taxeringsvärde mark - lokaler	1 847 000	1 847 000
	<i>Summa</i>	150 542 000	150 542 000
	<i>Ställda säkerheter</i>	<i>2024-12-31</i>	<i>2023-12-31</i>
	Fastighetsinteckning	41 573 800	41 573 800
	Varav i eget förvar	0	0
	<i>Ställda säkerheter</i>	41 573 800	41 573 800
Not 8	Pågående nyanläggningar materiella anläggningstillgångar	2024-12-31	2023-12-31
	<i>Pågående nyanläggningar materiella anläggningstillgångar</i>		
	Ingående värde pågående nyanläggning	198 169	0
	Årets investeringar	594 508	198 169
	Omklassificering till byggnad	-792 677	0
	<i>Summa Pågående nyanläggningar materiella anläggningstillgångar</i>	0	198 169
Not 9	Andra långfristiga värdepappersinnehav	2024-12-31	2023-12-31
	<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	2024-12-31	2023-12-31
	<i>Övriga fordringar</i>		
	Avräkningskonto HSB	5 066 795	2 263 510
	Skattekonto	10 563	9 881
	<i>Summa Övriga fordringar</i>	5 077 358	2 273 391

Not 11	Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	2024-12-31	2023-12-31
--------	--	------------	------------

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	275 564	261 481
---	---------	---------

<i>Summa Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</i>	275 564	261 481
---	----------------	----------------

Not 12	Övriga kortfristiga placeringar	2024-12-31	2023-12-31
--------	---------------------------------	------------	------------

Övriga kortfristiga placeringar

Placeringar HSB	4 000 000	7 000 000
-----------------	-----------	-----------

<i>Summa Övriga kortfristiga placeringar</i>	4 000 000	7 000 000
--	------------------	------------------

Not 13	Kassa och bank	2024-12-31	2023-12-31
--------	----------------	------------	------------

Kassa och bank

Bankkonto Sparbanken Rekarne	0	56
------------------------------	---	----

<i>Summa Kassa och bank</i>	0	56
-----------------------------	----------	-----------

Not 14	Övriga långfristiga skulder till kreditinstitut	2024-12-31
--------	---	------------

<i>Låneinstitut</i>	<i>Räntesats</i>	<i>Konv.datum</i>	<i>Belopp</i>	<i>Nästa års amortering</i>
---------------------	------------------	-------------------	---------------	-----------------------------

Stadshypotek	3,39%	2025-04-01	5 988 659	300 000
--------------	-------	------------	-----------	---------

Svenska Handelsbanken AB Stadshypotek	4,39%	2025-01-02	9 050 000	200 000
--	-------	------------	-----------	---------

Svenska Handelsbanken AB Stadshypotek	3,39%	2025-04-01	2 500 000	0
--	-------	------------	-----------	---

Svenska Handelsbanken AB Stadshypotek	3,59%	2025-03-20	1 816 237	0
--	-------	------------	-----------	---

Svenska Handelsbanken AB Stadshypotek	3,6%	2025-03-20	1 264 897	0
--	------	------------	-----------	---

Svenska Handelsbanken AB Stadshypotek	1,42%	2027-12-30	7 500 000	500 000
--	-------	------------	-----------	---------

Svenska Handelsbanken AB Stadshypotek	3,59%	2025-02-13	1 163 610	68 160
--	-------	------------	-----------	--------

Svenska Handelsbanken AB Stadshypotek	3,59%	2025-03-27	2 426 000	0
--	-------	------------	-----------	---

Svenska Handelsbanken AB Stadshypotek	3,6%	2025-02-13	775 779	45 444
--	------	------------	---------	--------

32 485 182	1 113 604
-------------------	------------------

Långfristig del	7 000 000
-----------------	-----------

Nästa års amortering av långfristig skuld	500 000
---	---------

Lån som ska konverteras inom ett år	24 985 182
-------------------------------------	------------

Kortfristig del	25 485 182
-----------------	------------

Nästa års amorteringar av lång- och kortfristig skuld	1 113 604
---	-----------

Amorteringar inom 2-5 år beräknas uppgå till	4 454 416
--	-----------

Skulder med bindningstid på över 5 år uppgår om 5 år till	0
---	---

Genomsnittsräntan vid årets utgång	3,26%
------------------------------------	-------

Finns swap-avtal	Nej
------------------	-----

Not 15	Övriga kortfristiga skulder till kreditinstitut	2024-12-31			
	Låneinstitut	Räntesats	Konv.datum	Belopp	Nästa års amortering
	Stadshypotek	3,39%	2025-04-01	5 988 659	300 000
	Svenska Handelsbanken AB Stadshypotek	4,39%	2025-01-02	9 050 000	200 000
	Svenska Handelsbanken AB Stadshypotek	3,39%	2025-04-01	2 500 000	0
	Svenska Handelsbanken AB Stadshypotek	3,59%	2025-03-20	1 816 237	0
	Svenska Handelsbanken AB Stadshypotek	3,6%	2025-03-20	1 264 897	0
	Svenska Handelsbanken AB Stadshypotek	1,42%	2027-12-30	7 500 000	500 000
	Svenska Handelsbanken AB Stadshypotek	3,59%	2025-02-13	1 163 610	68 160
	Svenska Handelsbanken AB Stadshypotek	3,59%	2025-03-27	2 426 000	0
	Svenska Handelsbanken AB Stadshypotek	3,6%	2025-02-13	775 779	45 444
				32 485 182	1 113 604
	Nästa års amortering av långfristig skuld			500 000	
	Lån som ska konverteras inom ett år			24 985 182	
	Kortfristig del			25 485 182	
Not 16	Övriga kortfristiga skulder	2024-12-31			2023-12-31
	Övriga skulder				
	Momsskuld			36 667	25 841
	Källskatt			5 890	5 538
	Inre fond			835 243	1 161 290
	Övriga kortfristiga skulder			76 539	0
	Summa Övriga skulder			954 339	1 192 669
Not 17	Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	2024-12-31			2023-12-31
	Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter				
	Förutbetalda hyror och avgifter			705 166	892 232
	Upplupna räntekostnader			107 703	139 741
	Övriga upplupna kostnader			329 341	419 839
	Summa Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter			1 142 210	1 451 812

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 Härolden i Eskilstuna, org.nr. 718000-2672

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf Härolden i Eskilstuna för räkenskapsåret 2024-01-01 - 2024-12-31.

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 2024 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. Revisorenas 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 Kungsbron Borevision AB 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 Brf Härolden i Eskilstuna för räkenskapsåret 2024-01-01 - 2024-12-31 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

Andreas Holman
Kungsbron Borevision AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Björn Swartling
Av föreningen vald revisor



ÅRSREDOVISNING 2024

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

ANDERS CASPÅR

Ordförande

E-signerade med BankID: 2025-02-08 kl. 09:12:10



JAN WIKLUND

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-02-06 kl. 18:45:17



ANN-CHRISTIN HAGLUND

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-02-06 kl. 19:30:07



ANNE-LOUISE BJÖRNDELL

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-02-06 kl. 20:36:28



JARI UUSIMAA

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-02-06 kl. 20:15:03



ANDREAS KLINTON

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-02-09 kl. 13:49:30



NINA PUISEVA TUNCER

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-02-06 kl. 19:18:44



BJÖRN SWARTLING

Revisor

E-signerade med BankID: 2025-02-10 kl. 15:22:54



ANDREAS HOLMAN

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2025-02-10 kl. 16:57:32



REVISIONSBERÄTTELSE 2024

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

BJÖRN SWARTLING

Revisor

E-signerade med BankID: 2025-02-10 kl. 15:16:32



ANDREAS HOLMAN

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2025-02-10 kl. 16:58:47



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 föreningsstämman om hur vinst eller förlust ska behandlas.

RESULTATRÄKNINGEN

Resultaträkningen visar vilka intäkter och kostnader föreningen har haft under året. Intäkter minus kostnader är lika med årets redovisade överskott eller underskott. För en bostadsrättsförening gäller det att anpassa inkomsterna till utgifterna. Med andra ord ska årsavgifterna beräknas så att de täcker kassaflödespåverkande kostnader och dessutom skapar utrymme för framtida underhåll.

AVSKRIVNINGAR

Avskrivningar representerar årets kostnad för nyttjandet av föreningens anläggningstillgångar. Anskaffningsvärdet för en anläggningstillgång fördelas på tillgångens bedömda nyttjandeperiod och belastar årsresultatet med en kostnad som benämns avskrivning. I not till byggnader och inventarier framgår även anskaffningsutgift och ackumulerad avskrivning, det vill säga den totala avskrivningen föreningen gjort under årens lopp.

BALANSRÄKNINGEN

Balansräkningen visar föreningens tillgångar (tillgångssidan) och hur dessa finansieras (skuldsidan). På tillgångssidan redovisas anläggningstillgångar och omsättningstillgångar. På skuldsidan redovisas föreningens egna kapital, fastighetslån och övriga skulder. Det egna kapitalet indelas i bundet eget kapital som består av insatser, upplåtelseavgifter och fond för yttre underhåll samt fritt eget kapital som innefattar årets resultat och resultat från tidigare år (balanserat resultat eller ansamlad förlust).

ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR

Tillgångar som är avsedda för långvarigt bruk inom föreningen. Den viktigaste anläggningstillgången är föreningens fastighet med mark och byggnader.

OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR

Andra tillgångar än anläggningstillgångar. Omsättningstillgångar kan i allmänhet omvandlas till likvida medel inom ett år. Hit hör bland annat kortfristiga fordringar och vissa värdepapper samt kontanter (kassa) och banktillgodohavande.

KASSA OCH BANK

Banktillgodohavanden och eventuell handkassa. Om föreningen har sina likvida medel på klientmedelskonto hos HSB-föreningen redovisas detta under övriga fordringar och i not till denna post.

LÅNGFRISTIGA SKULDER

Skulder som bostadsrättsföreningen ska betala först efter ett eller flera år, till exempel fastighetslån med längre återstående bindningstid än ett år från bokslutsdagen.

KORTFRISTIGA SKULDER

Skulder som förfaller till betalning inom ett år, till exempel skatteskulder, leverantörsskulder och nästa års amorteringar samt fastighetslån som ska omförhandlas inom ett år.

FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL

Enligt 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.