



ÅRSREDOVISNING 2024

HSB Brf Rademacher i Eskilstuna

MEDLEM I HSB



HSB – där möjligheterna bor



FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

VERKSAMHETEN

Styrelsen för HSB Brf Rademacher i Eskilstuna med säte i Eskilstuna org.nr. 716402-0849 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2024-01-01 - 2024-12-31.

ALLMÄNT OM VERKSAMHETEN

Föreningen är ett privatbostadsföretag (äktat 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 1987. Föreningens stadgar registrerades senast 2023-10-13.

Föreningen äger och förvaltar

Föreningen äger och förvaltar byggnaden på fastigheten i Eskilstuna kommun:

Fastighet	Förvärvsdatum	Nybyggnadsår byggnad
Våghalsen 6	1987-06-18	2015

Totalt 1 objekt

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Protector Försäkring Sverige AB. I försäkringen ingår styrelseansvar. Hemförsäkring tecknas och bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna, kollektivt bostadsrättstillägg ingår i föreningens fastighetsförsäkring. Nuvarande försäkring är hos Folksam och försäkringsavtalet gäller t.o.m. 2026-01-01.

Antal	Benämning	Total yta m ²
1	lokaler (hyresrätt)	108
38	garageplatser	918
23	p-platser	0
69	lägenheter (upplåtna med bostadsrätt)	6 114
2	mc-platser	0
Totalt 133 objekt		7 140

Föreningens lägenheter fördelas på: 3 st 1 rok, 7 st 2 rok, 31 st 3 rok, 28 st 4 rok.

Styrelsens sammansättning

Namn	Roll
Benny Sparr	Ordförande
Magnus Litzén	Ledamot
Tobias Erdsjö	Ledamot
Fredric Larsson	Ledamot
Alexandra Fleur	Ledamot
Vanna Vojcuh	HSB Ledamot
Rolf Ekberg	Suppleant
Magnus Westling	Suppleant

Styrelsen har under året hållit 12 protokollförda styrelsemöten.

Revisorer har varit: Jonas Strömberg med Joakim Johansson som suppleant valda av föreningen, samt en av HSB Riksförbund utsedd revisor hos Kungsbron Borevision AB.

Valberedning har varit: Seng Ngo (sammanställande) och Joakim Johansson, valda vid föreningsstämman.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2024-05-20. På stämman deltog 33 medlemmar varav 23 röstberättigade medlemmar.

VÄSENTLIGA HÄNDELSE UNDER RÄKENSKAPSÅRET

Årsavgiften förändrades fr.o.m. 2024-01-01 med +9%.

En förändring av årsavgiften med +6% per 2025-01-01 är registrerad.

Föreningen har en 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 2024-09-10.

Väsentliga händelser 2024:

- Fastighetssyn och avstämning mot underhållsplan har utförts av styrelsen/HSB 24-09-10, härvid har konstaterats att inga väsentliga brister förekommer.
- OVK (Obligatorisk ventilationskontroll)
- Nödtelefoner i hissar, konvertering från 3G till 4G
- Byte av soprumsdörr
- Byte av gasdämpare och smältsäkringar på rökluckor
- Spoling av ledningar för dagvatten och dränering

Underhåll

Föreningen aktiverade under 2020 en digital underhållsplan (UH-plan online) som gäller t o m 2070. Planen följs upp kontinuerligt vid styrelsemöten och uppdateras årligen i samband med den årliga underhållsbesiktningen. Planen ligger till grund för styrelsens beslut om fondering eller ianspråktagande av fondmedel.

Övrig föreningsinformation

I föreningen finns en gemensam föreningslokal som boende i föreningen kan hyra som övernattningslägenhet eller för sammankomster. Lokalen är tills vidare stängd för utyrning inom föreningen. Hyresavtal har tecknats med Arcus Utbildning och Jobbförmedling AB för perioden 24-09-27 till 27-09-30.

Sedan föreningen startade har följande större åtgärder genomförts:

Årtal	Åtgärd
2021	OVK-besiktning.
2021	Målning av förrådsdörrar, dörr till garage samt soprumsdörr.
2022	Byte belysning LED samtliga trapphus.
2022	Installation elektroniska anslagstavlor.
2023	Byte belysning LED i garage, teknikrum och förråd.
2024	Se väsentliga händelser ovan.

Förvaltning

Föreningen har avtal med nedanstående företag:

Leverantör	Avtalstyp:
HSB Södermanland	Fastighetsskötsel, lokalvård, ekonomisk och teknisk förvaltning
Tele2	Bredband, digital-TV, telefoni
Infometric	Mätaravläsningar el och vatten
Nordisk hiss AB	Service-, Larm- och Jouravtal hissar
Inspecta Sweden AB	Hissbesiktning
IP Only/Fibra AB	Serviceavtal drift 70 användarmodem
Bergslagens matteleasing	Entrémattor
Sector Alarm AB	Fastighetslarm Lokalen
Jämtkraft AB	Elhandel
Eskilstuna Energi och Miljö	Elnät, fjärrvärme, renhållning, vatten och avlopp
Assa Abloy ESS AB	Serviceavtal garageport
Heras AB	Serviceavtal, Skjutgrind
Anticimex AB	Serviceavtal Rökluckor, branddörrar, brandsläckare
ASSA Abloy	Serviceavtal dörrautomatik
Mer AB	Serviceavtal laddboxar
Klimatvård AB	Serviceavtal ventilation
Aquadus VVS AB	Serviceavtal värme och sanitet
Mälardalens lås och säkerhet AB	Serviceavtal entrédörrar, porttelefoner och portautomatik
Lykil Automation AB	Serviceavtal DUC (Styr- och övervakning)

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

Årtal	Åtgärd
2025	Oljning Träjalusier garage. Reparation av fuktskador på fasader mot gatan och i garage.
2027	Rensning av ventilationskanaler. OVK. Utbyte av porttelefoner Drottningg. 3B & Rademacherg 28B.
2028	Energideklaration. Oljning Träjalusier garage.
2030	OVK. Utbyte portautomatiker. Utbyte kortläsare i entrédörrar & kodcentral. Målning entrépartier. Underhållsspoling avloppsstammar. Underhåll föreningslokal.

MEDLEMSINFORMATION

Under året har 7 bostadsrätter överlåtits och 0 upplåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 97 och under året har det tillkommit 7 och avgått 8 medlemmar.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 96.

FLERÅRSÖVERSIKT

	2024	2023	2022	2021	* 2020
Sparande, kr/kvm	97	217	203	219	0
Skuldsättning, kr/kvm	8 159	9 462	9 562	9 662	9 747
Skuldsättning bostadsrättsyta, kr/kvm	9 528	9 629	9 731	9 832	0
Räntekänslighet, %	14	15	16	16	0
Energikostnad, kr/kvm	135	147	158	149	0
Årsavgifter, kr/kvm	739	680	646	646	586
Årsavgifter/totala intäkter, %	91	84	88	90	0
Totala intäkter, kr/kvm	698	793	723	704	0
Nettoomsättning, tkr	4 948	4 693	4 492	4 346	4 225
Resultat efter finansiella poster, tkr	-2 219	-1 606	-1 499	-1 357	-1 650
Soliditet, %	65	65	65	65	65

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

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.

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.

UPPLYSNINGAR VID FÖRLUST

Årets negativa resultat beror främst på avskrivningar och ökade räntekostnader.

Föreningens kassaflöde från den löpande verksamheten är positivt med 468 tkr. Föreningens sparande till det framtida underhållet uppgår till 97 kr/m².

För att möta föreningens framtida ekonomiska åtaganden (tex amorteringar och återinvesteringar) samt höja sparandet har styrelsen beslutat om 6 % avgiftshöjning. Ytterligare förändring av årsavgiften/lån är främst beroende av framtida räntenivåer.

Styrelsen har upprättat en flerårsbudget samt likviditetsanalys över kommande 5 år för att kontroll på ekonomin och anser därmed att årets förlust inte påverkar föreningens möjlighet att finansiera sina framtida ekonomiska åtaganden.

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	82 539 000	0	0	82 539 000
Upplåtelseavgifter, kr	41 269 000	0	0	41 269 000
Underhållsfond, kr	1 818 071	0	153 039	1 971 110
S:a bundet eget kapital, kr	125 626 071	0	153 039	125 779 110
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat, kr	-12 600 160	-1 606 293	-153 039	-14 359 492
Årets resultat, kr	-1 606 293	1 606 293	-2 219 212	-2 219 212
S:a ansamlad vinst/förlust, kr	-14 206 453	0	-2 372 251	-16 578 704
S:a eget kapital, kr	111 419 618	0	-2 219 212	109 200 406

* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 377 000 kr samt ianspråktagande skett med 223 961 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	-14 206 453
Årets resultat, kr	-2 219 212
Reservation till underhållsfond, kr	-377 000
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	223 961
Summa till föreningsstämmans förfogande, kr	-16 578 704

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Styrelsens förslag gällande extra reservation till underhållsfond, kr	-0
Balanseras i ny räkning, kr	-16 578 704

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	4 947 678	4 693 257
Övriga rörelseintäkter	Not 3	36 039	240 559
Summa Rörelseintäkter		4 983 718	4 933 816
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 4	-2 919 325	-2 806 773
Övriga externa kostnader	Not 5	-134 563	-101 497
Personalkostnader	Not 6	-79 660	-90 951
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		-2 690 086	-2 688 220
Summa Rörelsekostnader		-5 823 633	-5 687 441
Rörelseresultat		-839 916	-753 625
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		123 563	30 106
Räntekostnader och liknande resultatposter		-1 502 859	-882 774
Summa Finansiella poster		-1 379 296	-852 668
Resultat efter finansiella poster		-2 219 212	-1 606 293
Resultat före skatt		-2 219 212	-1 606 293
Årets resultat		-2 219 212	-1 606 293

BALANSRÄKNING

2024-12-312023-12-31

Tillgångar

Anläggningstillgångar

<i>Materiella anläggningstillgångar</i>		
Byggnader och mark	Not 7	163 108 506165 723 967
<i>Summa Materiella anläggningstillgångar</i>		163 108 506165 723 967
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>		
Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 8	460 580460 580
<i>Summa Finansiella anläggningstillgångar</i>		460 580460 580
Summa Anläggningstillgångar		163 569 086166 184 547

Omsättningstillgångar

<i>Kortfristiga fordringar</i>		
Kundfordringar		26 71515 731
Övriga kortfristiga fordringar	Not 9	1 260 7551 094 218
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 10	164 534202 114
<i>Summa Kortfristiga fordringar</i>		1 452 0041 312 063
<i>Kortfristiga placeringar</i>		
Övriga kortfristiga placeringar	Not 11	3 356 1603 750 000
<i>Summa Kortfristiga placeringar</i>		3 356 1603 750 000
Summa Omsättningstillgångar		4 808 1645 062 063
Summa Tillgångar		168 377 250171 246 609

BALANSRÄKNING

2024-12-31 2023-12-31

Eget kapital och skulder

Eget kapital

Bundet eget kapital

Medlemsinsatser	123 808 000	123 808 000
Fond för yttre underhåll	1 971 110	1 818 071
Summa Bundet eget kapital	125 779 110	125 626 071

Ansamlad förlust

Balanserat resultat	-14 359 492	-12 600 160
Årets resultat	-2 219 212	-1 606 293
Summa Ansamlad förlust	-16 578 704	-14 206 453

Summa Eget kapital	109 200 406	111 419 618
--------------------	-------------	-------------

Skulder

Långfristiga skulder

Övriga långfristiga skulder till kreditinstitut	Not 12	38 505 956	38 798 704
Summa Långfristiga skulder		38 505 956	38 798 704

Kortfristiga skulder

Övriga kortfristiga skulder till kreditinstitut	Not 13	19 747 326	20 075 386
Leverantörsskulder		101 391	126 794
Skatteskulder		73 240	73 240
Övriga kortfristiga skulder	Not 14	13 395	36 451
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 15	735 536	716 417
Summa Kortfristiga skulder		20 670 888	21 028 288

Summa Skulder		59 176 844	59 826 992
---------------	--	------------	------------

Summa Eget kapital och skulder		168 377 250	171 246 609
--------------------------------	--	-------------	-------------



KASSAFLÖDESANALYS

2024-01-01
2024-12-31
2023-01-01
2023-12-31

Kassaflöde från den löpande verksamheten

Rörelseresultat -839 916 -753 625

Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet

Avskrivningar 2 690 086 2 688 220

Summa Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet 2 690 086 2 688 220

Erhållen ränta 123 563 30 106

Erlagd ränta -1 395 442 -783 045

Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital

578 291 1 181 656

Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital

Ökning (-) /minskning (+) av rörelsefordringar 26 554 -51 927

Ökning (+) /minskning (-) av rörelseskulder -136 757 -176 370

Summa Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital -110 203 -228 298

Kassaflöde från den löpande verksamheten

468 088 953 358

Kassaflöde från investeringsverksamheten

Förvärv/avyttring av materiella anläggningstillgångar -74 625 0

Summa Kassaflöde från investeringsverksamheten -74 625 0

Kassaflöde från finansieringsverksamheten

Ökning (+) /minskning (-) av skuld till kreditinstitut -620 808 -620 808

Summa Kassaflöde från finansieringsverksamheten -620 808 -620 808

Årets kassaflöde

-227 345 332 550

Likvida medel vid årets början 4 844 045 4 511 494

Likvida medel vid årets slut 4 616 700 4 844 045

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

Årsredovisningen har upprättats med tillämpning av årsredovisningslagen (1995:1554) och Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3) samt Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 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 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	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
	<i>Bruttoomsättning</i>		
	Årsavgifter bostäder andelstalsfördelad	4 222 164	3 873 588
	Årsavgifter bostäder förbrukningsbaserad	294 990	281 564
	Hyror lokaler	92 000	154 037
	Hyror garage och parkeringsplatser	395 011	402 078
	Hyror förbrukningsbaserad	0	0
	Övriga primära intäkter	15 575	13 414
	<i>Summa Bruttoomsättning</i>	5 019 740	4 724 681
	Hyresbortfall	-72 062	-31 324
	<i>Summa</i>	-72 062	-31 324
	<i>Summa Nettoomsättning</i>	4 947 678	4 693 357
Not 3	Övriga rörelseintäkter	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
	<i>Övriga rörelseintäkter</i>		
	Övriga sekundära intäkter	36 039	240 559
	<i>Summa Övriga rörelseintäkter</i>	36 039	240 559
Not 4	Driftskostnader	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
	<i>Driftskostnader</i>		
	Fastighetsskötsel, lokalvård och samfälligheter	-629 787	-537 159
	Snö och halk-bekämpning	-107 956	-60 099
	Reparationer	-311 858	-314 700
	Planerat underhåll	-223 961	-271 293
	Försäkringsskador	-3 174	0
	El	-305 991	-296 663
	Uppvärmning	-505 992	-442 084
	Vatten	-153 941	-173 668
	Sophämtning	-125 715	-154 022
	Fastighetsförsäkring	-91 843	-83 494
	Kabel-TV och bredband	-210 186	-243 832
	Fastighetsskatt och fastighetsavgift	-36 620	-36 620
	Förvaltningsavtalskostnader	-207 136	-193 139
	Övriga driftkostnader	-5 164	0
	<i>Summa Driftskostnader</i>	-2 919 325	-2 806 773

Not 5	Övriga externa kostnader	2024-01-01	2023-01-01
		2024-12-31	2023-12-31
	<i>Övriga externa kostnader</i>		
	Hyror, arrenden och leasing	0	-1 500
	Administrationskostnader	-13 400	-14 994
	Extern revision	-15 275	-12 500
	Konsultkostnader	-76 613	-47 750
	Medlemsavgifter	-21 250	-21 250
	Föreningsverksamhet	-4 207	-1 903
	Övriga förvaltningskostnader	-3 818	-1 600
	<i>Summa Övriga externa kostnader</i>	-134 563	-101 497
Not 6	Personalkostnader	2024-01-01	2023-01-01
		2024-12-31	2023-12-31
	<i>Personalkostnader</i>		
	Arvode styrelse	-46 450	-50 250
	Revisionsarvode	-3 500	-3 000
	Övriga arvoden	-3 000	-1 000
	Löner och övriga ersättningar	-1 450	-1 350
	Sociala avgifter	-16 255	-14 680
	Övriga personalkostnader	-9 005	-20 670
	<i>Summa Personalkostnader</i>	-79 660	-90 951

Not 7	Byggnader och mark	2024-12-31	2023-12-31
	<i>Ackumulerade anskaffningsvärden</i>		
	Ingående anskaffningsvärde byggnader	174 054 546	174 054 546
	Ingående anskaffningsvärde mark	14 840 000	14 840 000
	Ingående anskaffningsvärde markanläggningar	554 977	554 977
	Årets investeringar	74 625	0
	<i>Summa Ackumulerade anskaffningsvärden</i>	189 524 148	189 449 523
	<i>Ackumulerade avskrivningar</i>		
	Ingående avskrivningar	-23 725 556	-21 037 336
	Årets avskrivningar	-2 690 086	-2 688 220
	<i>Summa Ackumulerade avskrivningar</i>	-26 415 642	-23 725 556
	<i>Utgående redovisat värde</i>	163 108 506	165 723 967
	<i>Taxeringsvärde</i>	<i>2024-12-31</i>	<i>2023-12-31</i>
	Taxeringsvärde byggnad - bostäder	114 000 000	114 000 000
	Taxeringsvärde byggnad - lokaler	2 228 000	2 228 000
	Taxeringsvärde mark - bostäder	29 000 000	29 000 000
	Taxeringsvärde mark - lokaler	1 434 000	1 434 000
	<i>Summa</i>	146 662 000	146 662 000
	<i>Ställda säkerheter</i>	<i>2024-12-31</i>	<i>2023-12-31</i>
	Fastighetsinteckning	64 071 000	64 071 000
	Varav i eget förvar	0	0
	<i>Ställda säkerheter</i>	64 071 000	64 071 000
Not 8	Andra långfristiga värdepappersinnehav	2024-12-31	2023-12-31
	<i>Andra långfristiga värdepappersinnehav</i>		
	Ingående värde andel i HSB	500	500
	Solcellsparken	460 080	460 080
	<i>Summa Andra långfristiga värdepappersinnehav</i>	460 580	460 580
Not 9	Övriga kortfristiga fordringar	2024-12-31	2023-12-31
	<i>Övriga fordringar</i>		
	Avräkningskonto HSB	1 260 540	1 094 045
	Övriga fordringar	215	173
	<i>Summa Övriga fordringar</i>	1 260 755	1 094 218
Not 10	Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	2024-12-31	2023-12-31
	<i>Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</i>		
	Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	164 534	202 114
	<i>Summa Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</i>	164 534	202 114

Not 11	Övriga kortfristiga placeringar	2024-12-31	2023-12-31
--------	---------------------------------	------------	------------

Övriga kortfristiga placeringar

Placeringar HSB	1 000 000	1 500 000
Övriga kortfristiga placeringar	2 356 160	2 250 000
Summa Övriga kortfristiga placeringar	3 356 160	3 750 000

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

Låneinstitut	Räntesats	Konv.datum	Belopp	Nästa års amortering
Stadshypotek	3,87%	2026-04-30	12 454 578	201 600
Stadshypotek	3,85%	2025-01-30	7 000 000	0
Stadshypotek	3,79%	2028-04-30	6 585 500	0
Stadshypotek	3,79%	2031-04-30	6 585 978	0
Stadshypotek	3,82%	2027-04-30	6 283 100	201 600
Sbab	0,88%	2025-05-09	19 344 126	217 608
			58 253 282	620 808

Långfristig del	31 505 956
Nästa års amortering av långfristig skuld	403 200
Lån som ska konverteras inom ett år	26 344 126
Kortfristig del	26 747 326
Nästa års amorteringar av lång- och kortfristig skuld	620 808
Amorteringar inom 2-5 år beräknas uppgå till	2 483 232
Skulder med bindningstid på över 5 år uppgår om 5 år till	6 585 978
Genomsnittsräntan vid årets utgång	2,85%
Finns swap-avtal	Nej

Not 13	Övriga kortfristiga skulder till kreditinstitut	2024-12-31
--------	---	------------

Låneinstitut	Räntesats	Konv.datum	Belopp	Nästa års amortering
Stadshypotek	3,87%	2026-04-30	12 454 578	201 600
Stadshypotek	3,85%	2025-01-30	7 000 000	0
Stadshypotek	3,79%	2028-04-30	6 585 500	0
Stadshypotek	3,79%	2031-04-30	6 585 978	0
Stadshypotek	3,82%	2027-04-30	6 283 100	201 600
Sbab	0,88%	2025-05-09	19 344 126	217 608
			58 253 282	620 808

Nästa års amortering av långfristig skuld	403 200
Lån som ska konverteras inom ett år	26 344 126
Kortfristig del	26 747 326

Not 14	Övriga kortfristiga skulder	2024-12-31	2023-12-31
	<i>Övriga skulder</i>		
	Momsskuld	13 395	36 451
	<i>Summa Övriga skulder</i>	13 395	36 451
Not 15	Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	2024-12-31	2023-12-31
	<i>Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</i>		
	Förutbetalda hyror och avgifter	344 067	326 680
	Upplupna räntekostnader	257 783	150 366
	Övriga upplupna kostnader	133 686	239 371
	<i>Summa Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</i>	735 536	716 417

Årsredovisningen har signerats digitalt 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 Rademacher i Eskilstuna, org.nr. 716402-0849

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf Rademacher i Eskilstuna för räkenskapsåret 2024.

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. 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 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 uppger, 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 Rademacher i Eskilstuna för räkenskapsåret 2024 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.

Stockholm

Digitalt signerad av

Andreas Holman
Kungsbron Borevision AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Jonas Strömberg
Av föreningen vald revisor

ÅRSREDOVISNING 2024

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

BENNY SPARR

Ordförande

E-signerade med BankID: 2025-03-18 kl. 09:10:06



TOBIAS ERDSJÖ

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-03-25 kl. 18:23:10



ALEXANDRA FLEUR

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-03-18 kl. 19:18:45



FREDRIC LARSSON

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-03-25 kl. 09:48:37



MAGNUS LITZÉN

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-03-18 kl. 09:51:04



VANNA VOJCUH

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-03-25 kl. 09:21:44



JONAS STRÖMBERG

Revisor

E-signerade med BankID: 2025-04-02 kl. 18:10:14



ANDREAS HOLMAN

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2025-04-03 kl. 06:36:43



REVISIONSBERÄTTELSE 2024

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

JONAS STRÖMBERG

Revisor

E-signerade med BankID: 2025-04-02 kl. 18:17:30



ANDREAS HOLMAN

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2025-04-03 kl. 06:37:34



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.