

Årsredovisning 2024

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 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 1957. Föreningens stadgar registrerades senast 2024-01-30.

Föreningen äger och förvaltar

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

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

Totalt 1 objekt

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Folksam 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. 2026-01-01.

Antal	Benämning	Total yta m ²
106	lägenheter (upplåtna med bostadsrätt)	8 165
28	lokaler (hyresrätt)	792
41	garageplatser	622
51	p-platser	0
Totalt 226 objekt		9 579

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.
Omar Al-Obaidi	Ordförande	2024-04-23	
Roland Gustafsson	Ledamot	2024-04-23	
Roland Gustafsson	Ordförande	2022-06-30	2024-04-23
Carlos Ghigliotto	Ledamot	2023-01-04	2024-01-15
Inga Krekola	Ledamot	2024-01-15	
Elin Andersson	Suppleant	2024-04-23	
Gunilla Skogsmo	Suppleant	2024-05-15	
Ivan Eklund	Suppleant	2024-04-23	
Emma Martinsson	Suppleant	2022-08-12	2024-04-23
Emma Martinsson	Ledamot	2024-04-23	
Filip Hronek	Ledamot	2022-07-15	
Rikhardur Jonsson	Ledamot	2022-04-01	
Annelie Berghäll	Ledamot	2024-01-15	
Carola Wansulin	Ledamot	2022-07-15	2024-05-15
Björn Bertilsson	Ledamot	2024-04-23	
Inga Krekola	Suppleant	2022-07-15	2024-01-15

I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är: Elin Andersson, Ivan Eklund.

Styrelsen har under året hållit 14 protokollförda styrelsemöten.

Firman tecknas två i förening av Björn Bertilsson, Filip Hronek och Omar Al-Obaidi.

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

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

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2024-04-23. På stämman deltog 61st röstberättigade medlemmar.

VÄSENTLIGA HÄNDELSE UNDER RÄKENSKAPSÅRET

Årsavgiften förändrades fr.o.m. 2024-01-01 med +5%.

En förändring av årsavgiften med +7% per 2025-01-01 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.

Senaste stadgeenliga fastighetsbesiktning utfördes i enlighet med föreningens underhållsplan den 2024-10-24.

Underhåll och investeringar

Brf Förvaltaren har gjort en tillgänglighetsanpassning av 23:ans trapphiss , med bidrag från Boverket. Föreningen har också påbörjat arbetet med stamreovering, stamreoveringen fortgår under 2025 och planeras vara klar under hösten/vintern 2025. Stamreoveringen finansieras huvudsakligen genom att föreningen tar upp nya lån under 2025.

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	Åtgärd
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
2023	Utbyte och isolering av yttertak på hus 21
2024	Bygga av ramp vid entrén i hus 23
2024	Renovering av köket i Träffen
2024	Förstudie och start av projekt Stamreovering.

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:

Efter att stamreoveringen är genomförd behöver marken runt våra hus återställas. Vi kommer också planera för följande underhåll: byte av låssystem, byte av fönster samt byte av värmesystem.

Kultur och fritid

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

MEDLEMSINFORMATION

Under året har 5 bostadsrätter överlåtits och 0 upplåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 138 och under året har det tillkommit 8 och avgått 5 medlemmar.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 141.

FLERÅRSÖVERSIKT

	2024	2023	2022	2021	* 2020
Sparande, kr/kvm	227	204	236	181	0
Skuldsättning, kr/kvm	1 588	1 617	1 641	1 662	1 683
Skuldsättning bostadsrättsyta, kr/kvm	1 742	1 774	1 800	1 823	0
Räntekänslighet, %	2	3	3	3	0
Energikostnad, kr/kvm	160	168	155	154	0
Årsavgifter, kr/kvm	742	708	682	617	554
Årsavgifter/totala intäkter, %	87	89	90	90	0
Totala intäkter, kr/kvm	779	725	682	627	0
Nettoomsättning, tkr	6 764	6 478	6 105	5 573	0
Resultat efter finansiella poster, tkr	253	981	1 139	766	748
Soliditet, %	43	41	39	37	34

* 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 definition och förklaring av nyckeltal se not 1.

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
Kapitaltillskott/extra insats, kr	0	0	0	0
Upplåtelseavgifter, kr	0	0	0	0
Uppskrivningsfond, kr	0	0	0	0
Underhållsfond, kr	3 253 075	0	-993 760	2 259 315
S:a bundet eget kapital, kr	3 921 775	0	-993 760	2 928 015
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat, kr	6 561 742	981 117	993 760	8 536 619
Årets resultat, kr	981 117	-981 117	253 474	253 474
S:a ansamlad vinst/förlust, kr	7 542 859	0	1 247 234	8 790 093
S:a eget kapital, kr	11 464 634	0	253 474	11 718 108

* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 132 000 kr samt ianspråktagande skett med 1 125 760 kr.

RESULTATDISPOSITION

Enligt föreningens registrerade stadgar är det styrelsen som beslutar om reservation till eller ianspråktagande från underhållsfonden.

Till föreningsstämmans förfogande står följande belopp i kronor:

Balanserat resultat enligt föregående årsstämma, kr	7 542 859
Årets resultat, kr	253 474
Reservation till underhållsfond, kr	-132 000
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	1 125 760
Summa till föreningsstämmans förfogande, kr	8 790 093

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Styrelsens förslag gällande extra reservation till underhållsfond, kr	-0
Balanseras i ny räkning, kr	8 790 093

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	6 763 851	6 478 333
Övriga rörelseintäkter	Not 3	218 033	19 621
Summa Rörelseintäkter		6 981 884	6 497 954
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 4	-5 033 032	-4 053 753
Övriga externa kostnader	Not 5	-310 328	-141 914
Personalkostnader	Not 6	-253 966	-233 256
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		-651 233	-651 233
Summa Rörelsekostnader		-6 248 558	-5 080 156
Rörelseresultat		733 326	1 417 799
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		94 471	65 107
Räntekostnader och liknande resultatposter		-574 322	-501 788
Summa Finansiella poster		-479 851	-436 681
Resultat efter finansiella poster		253 474	981 117
Resultat före skatt		253 474	981 117
Årets resultat		253 474	981 117

BALANSRÄKNING

2024-12-312023-12-31

Tillgångar

Anläggningstillgångar

<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	Not 7	19 414 938	20 045 588
Maskiner och andra tekniska anläggningar		0	20 582
Pågående nyanläggningar materiella anläggningstillgångar	Not 8	2 284 894	1 537 526
<i>Summa Materiella anläggningstillgångar</i>		21 699 832	21 603 696
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andra långfristiga värdepappersinnehav		500	500
<i>Summa Finansiella anläggningstillgångar</i>		500	500
Summa Anläggningstillgångar		21 700 332	21 604 196

Omsättningstillgångar

<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		10 996	26 051
Övriga kortfristiga fordringar	Not 9	2 351 288	2 737 477
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 10	312 346	254 207
<i>Summa Kortfristiga fordringar</i>		2 674 630	3 017 736
<i>Kortfristiga placeringar</i>			
Övriga kortfristiga placeringar	Not 11	3 000 000	3 000 000
<i>Summa Kortfristiga placeringar</i>		3 000 000	3 000 000
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank	Not 12	203	17 786
<i>Summa Kassa och bank</i>		203	17 786
Summa Omsättningstillgångar		5 674 833	6 035 522
Summa Tillgångar		27 375 165	27 639 718

BALANSRÄKNING

2024-12-31 2023-12-31

Eget kapital och skulder

Eget kapital

Bundet eget kapital

Medlemsinsatser	668 700	668 700
Fond för yttre underhåll	2 259 315	3 253 075
Summa Bundet eget kapital	2 928 015	3 921 775

Fritt eget kapital

Balanserat resultat	8 536 620	6 561 742
Årets resultat	253 474	981 117
Summa Fritt eget kapital	8 790 094	7 542 860

Summa Eget kapital	11 718 109	11 464 634
--------------------	------------	------------

Skulder

Långfristiga skulder

Övriga långfristiga skulder till kreditinstitut	Not 13	1 622 491	10 162 491
Summa Långfristiga skulder		1 622 491	10 162 491

Kortfristiga skulder

Övriga kortfristiga skulder till kreditinstitut	Not 14	12 629 905	4 321 425
Leverantörsskulder		86 228	574 664
Skatteskulder		19 617	17 636
Övriga kortfristiga skulder	Not 15	312 925	278 001
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 16	985 890	820 868
Summa Kortfristiga skulder		14 034 565	6 012 593

Summa Skulder		15 657 056	16 175 084
---------------	--	------------	------------

Summa Eget kapital och skulder		27 375 165	27 639 718
--------------------------------	--	------------	------------



KASSAFLÖDESANALYS

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

Kassaflöde från den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	733 326	1 417 799
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar	651 233	651 233
Summa Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet	651 233	651 233
Erhållen ränta	94 471	65 107
Erlagd ränta	-577 047	-474 246
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	901 982	1 659 892
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Ökning (-) /minskning (+) av rörelsefordringar	-43 098	-41 815
Ökning (+) /minskning (-) av rörelseskulder	-283 783	225 441
Summa Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital	-326 881	183 626
Kassaflöde från den löpande verksamheten	575 102	1 843 518
Kassaflöde från investeringsverksamheten		
Förvärv/avyttring av materiella anläggningstillgångar	-747 368	-1 524 173
Summa Kassaflöde från investeringsverksamheten	-747 368	-1 524 173
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		
Ökning (+) /minskning (-) av skuld till kreditinstitut	-231 520	-210 760
Summa Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-231 520	-210 760
Årets kassaflöde	-403 786	108 585
Likvida medel vid årets början	5 755 123	5 646 538
Likvida medel vid årets slut	5 351 336	5 755 123



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).
- Periodiskt underhåll ingår i driftskostnader.

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.

Beskattning

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

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

Föreningens taxerade underskott uppgick vid årets slut till	1 031 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.

Definitioner nyckeltal

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

Sparande: Årets resultat med återläggning av avskrivningar, kostnader för planerat underhåll, eventuella utrangeringar och intäkter och kostnader som är väsentliga och som inte är en del av den normala verksamheten per kvadratmeter totalyta (boyta och lokalyta). Sparandetalet ämnar åskådliggöra det utrymme som finns i föreningen för att möta ett långsiktigt genomsnittligt underhåll. Förenklat visar sparandetalet det underliggande kassaflödet från den löpande verksamheten 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.

Not 2	Nettoomsättning	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
<i>Bruttoomsättning</i>			
	Årsavgifter bostäder andelstalsfördelad	5 793 432	5 517 540
	Årsavgifter bostäder informationsöverföring	260 760	260 760
	Hyror lokaler	332 604	319 104
	Hyror garage och parkeringsplatser	403 500	387 250
	Hyror förbrukningsbaserad	2 368	0
	Hyror övrigt	16 800	12 000
	Övriga primära intäkter	33 818	28 039
	<i>Summa Bruttoomsättning</i>	6 843 282	6 524 693
	Hyresbortfall	-79 431	-46 350
	<i>Summa</i>	-79 431	-46 350
	<i>Summa Nettoomsättning</i>	6 763 851	6 478 343

Not 3	Övriga rörelseintäkter	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
	<i>Övriga rörelseintäkter</i>		
	Övriga sekundära intäkter	218 033	19 621
	<i>Summa Övriga rörelseintäkter</i>	218 033	19 621
Not 4	Driftskostnader	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
	<i>Driftskostnader</i>		
	Fastighetsskötsel, lokalvård och samfälligheter	-597 599	-632 546
	Snö och halk-bekämpning	-155 711	-88 487
	Reparationer	-530 975	-445 544
	Planerat underhåll	-1 125 760	-193 467
	El	-256 600	-199 624
	Uppvärmning	-897 649	-981 258
	Vatten	-281 010	-320 534
	Sophämtning	-150 602	-177 991
	Fastighetsförsäkring	-242 804	-262 396
	Kabel-TV och bredband	-279 139	-248 597
	Fastighetsskatt och fastighetsavgift	-220 712	-216 604
	Förvaltningsavtalskostnader	-294 471	-284 146
	Övriga driftkostnader	0	-2 557
	<i>Summa Driftskostnader</i>	-5 033 032	-4 053 753
Not 5	Övriga externa kostnader	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
	<i>Övriga externa kostnader</i>		
	Förbrukningsinventarier och varuinköp	-4 099	-863
	Administrationskostnader	-93 959	-58 764
	Extern revision	-20 429	-16 222
	Konsultkostnader	-141 024	-21 012
	Medlemsavgifter	-30 500	-30 378
	Föreningsverksamhet	-15 877	-1 125
	Övriga förvaltningskostnader	-4 440	-13 550
	<i>Summa Övriga externa kostnader</i>	-310 328	-141 914

Not 6	Personalkostnader	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
	<i>Personalkostnader</i>		
	Arvode styrelse	-147 935	-135 445
	Revisionsarvode	-8 000	-5 500
	Övriga arvoden	-11 100	-25 000
	Löner och övriga ersättningar	-28 200	-17 100
	Sociala avgifter	-51 381	-41 009
	Övriga personalkostnader	-7 350	-9 202
	<i>Summa Personalkostnader</i>	-253 966	-233 256
Not 7	Byggnader och mark	2024-12-31	2023-12-31
	<i>Akkumulerade anskaffningsvärden</i>		
	Ingående anskaffningsvärde byggnader	33 820 919	33 820 919
	Ingående anskaffningsvärde mark	747 500	747 500
	Ingående anskaffningsvärde markanläggningar	1 369 730	1 369 730
	<i>Summa Akkumulerade anskaffningsvärden</i>	35 938 149	35 938 149
	<i>Akkumulerade avskrivningar</i>		
	Ingående avskrivningar	-15 892 561	-15 261 910
	Årets avskrivningar	-630 651	-630 651
	<i>Summa Akkumulerade avskrivningar</i>	-16 523 212	-15 892 561
	<i>Utgående redovisat värde</i>	19 414 938	20 045 588
	<i>Taxeringsvärde</i>	<i>2024-12-31</i>	<i>2023-12-31</i>
	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
	<i>Summa</i>	102 817 000	102 817 000
	<i>Ställda säkerheter</i>	<i>2024-12-31</i>	<i>2023-12-31</i>
	Fastighetsinteckning	17 540 000	17 540 000
	Varav i eget förvar	0	0
	<i>Ställda säkerheter</i>	17 540 000	17 540 000
Not 8	Pågående nyanläggningar materiella anläggningstillgångar	2024-12-31	2023-12-31
	<i>Pågående nyanläggningar materiella anläggningstillgångar</i>		
	Ingående värde pågående nyanläggning	1 537 526	13 353
	Årets investeringar	747 368	1 524 173
	Omklassificering till byggnad	0	0
	<i>Summa Pågående nyanläggningar materiella anläggningstillgångar</i>	2 284 894	1 537 526

Not 9	Övriga kortfristiga fordringar	2024-12-31	2023-12-31
-------	--------------------------------	------------	------------

Övriga fordringar

Avräkningskonto HSB

2 351 133

2 737 336

Övriga fordringar

155

141

Summa Övriga fordringar

2 351 288

2 737 477

Not 10	Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	2024-12-31	2023-12-31
--------	--	------------	------------

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

312 346

254 207

Summa Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

312 346

254 207

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

Övriga kortfristiga placeringar

Placeringar HSB

3 000 000

3 000 000

Summa Övriga kortfristiga placeringar

3 000 000

3 000 000

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

Kassa och bank

Kassa

0

17 583

Bankkonto Sparbanken Rekarne

203

203

Summa Kassa och bank

203

17 786

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

Låneinstitut

Räntesats

Konv.datum

Belopp

Nästa års
amorteringSvenska Handelsbanken AB
Stadshypotek

3,86%

2025-01-30

3 540 000

80 000

Svenska Handelsbanken AB
Stadshypotek

3,9%

2025-03-03

4 089 905

41 520

Svenska Handelsbanken AB
Stadshypotek

1,16%

2029-09-30

1 622 491

110 000

Svenska Handelsbanken AB
Stadshypotek

4,26%

2025-10-30

5 000 000

0

14 252 396

231 520

Långfristig del

1 512 491

Nästa års amortering av långfristig skuld

110 000

Lån som ska konverteras inom ett år

12 629 905

Kortfristig del

12 739 905

Nästa års amorteringar av lång- och kortfristig skuld

231 520

Amorteringar inom 2-5 år beräknas uppgå till

926 080

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

0

Genomsnittsräntan vid årets utgång

3,70%

Finns swap-avtal

Nej

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

Låneinstitut	Räntesats	Konv.datum	Belopp	Nästa års amortering
Svenska Handelsbanken AB Stadshypotek	3,86%	2025-01-30	3 540 000	80 000
Svenska Handelsbanken AB Stadshypotek	3,9%	2025-03-03	4 089 905	41 520
Svenska Handelsbanken AB Stadshypotek	1,16%	2029-09-30	1 622 491	110 000
Svenska Handelsbanken AB Stadshypotek	4,26%	2025-10-30	5 000 000	0
			14 252 396	231 520
Nästa års amortering av långfristig skuld			110 000	
Lån som ska konverteras inom ett år			12 629 905	
Kortfristig del			12 739 905	

Not 15	Övriga kortfristiga skulder	2024-12-31	2023-12-31
--------	-----------------------------	------------	------------

<i>Övriga skulder</i>		
Momsskuld	21 740	14 305
Källskatt	105 676	95 456
Inre fond	157 620	157 620
Övriga kortfristiga skulder	27 889	10 619
<i>Summa Övriga skulder</i>	312 925	278 001

Not 16	Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	2024-12-31	2023-12-31
--------	--	------------	------------

<i>Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</i>		
Förutbetalda hyror och avgifter	575 712	520 640
Upplupna räntekostnader	72 537	75 262
Övriga upplupna kostnader	337 641	224 966
<i>Summa Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</i>	985 890	820 868

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

Revisorn utsedd av HSB Riksförbunds ansvar

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

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

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

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

Den föreningsvalda revisorns ansvar

Jag har utfört en revision enligt bostadsrättslagen och tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar. Mitt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och om årsredovisningen ger en rättvisande bild av föreningens resultat och ställning.

Rapport om andra krav enligt lagar, andra författningar samt stadgar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för HSB Brf Förvaltaren 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

Eva-Karin Karlsson
Av föreningen vald revisor

ÅRSREDOVISNING 2024

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

OMAR AL-OBAIDI

Ordförande

E-signerade med BankID: 2025-05-10 kl. 17:28:14



ANNELIE BERGHÄLL

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-05-13 kl. 20:32:38



EMMA MARTINSSON

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-05-16 kl. 13:33:30



FILIP HRONEK

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-05-14 kl. 05:24:07



ROLAND GUSTAFSSON

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-05-14 kl. 13:31:25



INGA KREKOLA

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-05-16 kl. 16:11:56



RIKHARDUR JONSSON

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-05-13 kl. 18:50:27



BJÖRN BERTILSSON

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-05-13 kl. 18:51:20



EVA-KARIN KARLSSON

Revisor

E-signerade med BankID: 2025-05-25 kl. 12:48:04



ANDREAS HOLMAN

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2025-05-26 kl. 10:35:04



REVISIONSBERÄTTELSE 2024

Revisionsberättelsen för 2024 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: 2025-05-25 kl. 12:49:32



ANDREAS HOLMAN

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2025-05-26 kl. 10:34:29



HSB – där möjligheterna bor