



ÅRSREDOVISNING 2024

HSB Brf Gripen i Eskilstuna

MEDLEM I HSB



HSB – där möjligheterna bor



FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

VERKSAMHETEN

Styrelsen för HSB Brf Gripen med säte i Eskilstuna org.nr. 718000-2607 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 1952. Föreningens stadgar registrerades senast 2024-01-29.

Föreningen äger och förvaltar

Byggnader på fastigheter som upplåts med tomträtt i Eskilstuna kommun:

Fastighet	Upplåts av	Avgäldsperiod	Nästa förnyelse	Nybyggnadsår byggnad
Gripen 1	Eskilstuna Kommun	10 år	2032-10-01	1952
Grisslan 1	Eskilstuna Kommun	10 år	2032-10-01	1952

Totalt 2 objekt

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

Antal	Benämning	Total yta m ²
130	lägenheter (upplåtna med bostadsrätt)	7 377
9	lokaler (hyresrätt)	281
29	garageplatser	534
72	p-platser	0
Totalt 240 objekt		8 192

Föreningens lägenheter fördelas på:

- 21 st 1 rok
- 77 st 2 rok
- 32 st 3 rok



Styrelsens sammansättning

Namn	Roll	Fr.o.m.	T.o.m.
Malin Ågren	Ordförande	2024-05-27	
Birgitta Nylund	HSB Ledamot	2024-05-27	
Solveigh Lagerbäck	Ledamot	2023-06-08	
Lars Rydberg	Ledamot	2023-06-08	2024-12-31
Maarit Haapala	Ledamot	2023-06-08	
John Karlsson	Ledamot	2024-05-27	

I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är: Malin Ågren, Solveigh Lagerbäck och Maarit Haapala.

Styrelsen har under året hållit 10 protokollförda styrelsemöten.

Firman tecknas två i förening av Lars Rydberg, Maarit Haapala, Malin Ågren och John Karlsson.

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

Valberedning har varit: Eva Wimark (sammankallande), vald vid föreningsstämman.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2024-05-27. På stämman deltog 23 medlemmar varav 21 röstberättigade.

VÄSENTLIGA HÄNDELSE R UNDER RÄKENSKAPSÅRET

Årsavgiften förändrades fr.o.m. 2024-01-01 med +8%. Hyran för garage höjdes två gånger, slutlig hyra blev 500kr för garage. Hyran för parkering höjdes till 250 kronor.

En förändring av årsavgiften med +8% 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 2023-04-13.

Nytt avtal med fastighetsskötsel tecknades med Egeryds och kommer att gälla från och med 2024-01-01. Gruppavtalet med telenor blev uppsagd och ett nytt avtal med Bredband2 har skrivits på. Ledamot Lars Rydberg slutade vid årsskiftet 2024. Medlemmarna i föreningen har bjudits in till Medlemsfika där de har kunnat ställa frågor samt fått information

Föreningen har under året antagit nya stadgar som registrerades hos Bolagsverket 2024-01-29. Föreningens ekonomi är i balans och styrelsen följer upp budgeten strikt, varje ststyrelsemöte. Styrelsen har under 2024 letat efter en lämplig hyresgäst till föreningens tomma butikslokal.

Underhåll och investeringar

Relining utav de liggande stammarna utfördes hösten 2023 och avslutades juni 2024. Reliningen har besiktats Utförd filmning samt dokumentation av dräneringen i samtliga hus

Föreningslokalen har målats om och nya hatthyllor har satts upp
Samtliga skyddsrum har besiktats och fick anmärkningar. Skyddsrummen på Gredbergsgatan 12,10 åtgärdades
anmärkningarna december 2024. Fortsatt arbete med att åtgärda anmärkningarna i skyddsrummen på Vadmansgatan 3, 5, 8
och 10 kommer ske 2025

Lekplatsen har besiktats fick 1 anmärkning som har åtgärdats.
Pump för grundvatten nivån är utbytt i februari
Arbetet med att komma tillrätta med radon fortsätter 2025.
Föreningen hade en städdag där grus lades under balkongerna som dränering

Sedan föreningen startade har följande större åtgärder genomförts:

Årtal	Åtgärd
1986	Fasadmålning
2000	Stambyte, renovering badrum & kök
2003	Bredbandsinstallation
2006	Sopsorteringshus
2008	Fönsterbyte, lägenhetsdörrar och garageportar
2009	Takrenovering
2010	Målning trapphus
2012	Byte värmeväxlare
2013	Taksäkerhet, entrédörrar med kodlås
2014	Omdragning dag- och spillvattenledningar, nya tvättmaskiner
2015	Nya elcentraler, stigare och mätartavlor
2016/2017	Utbyte av balkonger
2017	Asfaltering parkering
2018	Lekplats och planteringar på innergård
2019	Termostatbyte
2020	Omträdning el, fastigheter
2021	Byte källardörrar. Förstärkt snörasskydd, balkonger.
2023	Inköp av två stycken nya torktumlare
2024	Relining utav underliggande stammar utförd
2024	Målning av föreningslokal

Föreningen har avtal med nedanstående företag:

Leverantör	Avtalstyp
HSB Södermanland AB	Ekonomisk förvaltning
Egeryds	Fastighetsskötsel
Tele2	Kabel-tv
Eskilstuna kommun	Tomträttsavgäld
Eskilstuna Energi & Miljö	El, fjärrvärme, vatten och renhållning
HSB Södermanland ek.förening	Andelar solcellsparken
Specialrengöringar Sverige AB	Rengöring sophus

Styrelsens ledamöter har fördelat vicevårdsuppgifter emellan sig.

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

Inom de närmaste fem åren bör föreningen måla om golven på källarplan.

Fasader och eventuella sättningar i fastigheter bör ses över och planeras åtgärder för.

Även taken på fastigheterna behöver ses över samt hängrännor.

Belysningen i samtliga skyddsrum behöver ses över då skyddsrummen ska ha krigsbelysning utöver den befintliga fredsbelysningen.

Fortsatt arbete med radonet som finns i fastigheterna.

MEDLEMSINFORMATION

Under året har 10 bostadsrätter överlåtits och 0 upplåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 140 och under året har det tillkommit 11 och avgått 11 medlemmar.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 140.

FLERÅRSÖVERSIKT

	2024	2023	2022**	2021*	2020
Sparande, kr/kvm	146	99	139	186	0
Skuldsättning, kr/kvm	3 558	3 855	3 045	3 004	3 075
Skuldsättning bostadsrättsyta, kr/kvm	3 951	4 032	3 184	3 263	0
Räntekänslighet, %	5	6	5	5	0
Energikostnad, kr/kvm	210	203	191	182	0
Årsavgifter, kr/kvm	745	690	690	690	690
Årsavgifter/totala intäkter, %	93	95	95	94	0
Totala intäkter, kr/kvm	718	697	693	676	0
Nettoomsättning, tkr	5 873	5 356	5 349	5 415	0
Resultat efter finansiella poster, tkr	129	-230	-432	5	360
Soliditet, %	17	16	21	22	21

*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 bostadsrättsyta, Räntekänslighet, Energikostnad, Årsavgift/totala intäkter och Totala intäkter.

För definitioner av nyckeltal se not 1.

RESULTATRÄKNING

		2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	Not 2	5 873 379	5 336 114
Övriga rörelseintäkter	Not 3	9 068	38 894
Summa Rörelseintäkter		5 882 447	5 375 008
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 4	-3 764 640	-3 922 290
Övriga externa kostnader	Not 5	-112 645	-204 913
Personalkostnader	Not 6	-193 847	-202 704
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		-876 558	-828 336
Summa Rörelsekostnader		-4 947 691	-5 158 243
Rörelseresultat		934 756	216 764
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		633	156
Räntekostnader och liknande resultatposter		-806 864	-447 330
Summa Finansiella poster		-806 231	-447 174
Resultat efter finansiella poster		128 524	-230 409
Resultat före skatt		128 524	-230 409
Årets resultat		128 524	-230 409

BALANSRÄKNING

2024-12-312023-12-31

Tillgångar

Anläggningstillgångar

<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	Not 7	34 728 593	28 371 902
Pågående nyanläggningar materiella anläggningstillgångar	Not 8	0	2 395 712
<i>Summa Materiella anläggningstillgångar</i>		34 728 593	30 767 614
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 9	83 570	83 570
<i>Summa Finansiella anläggningstillgångar</i>		83 570	83 570
Summa Anläggningstillgångar		34 812 163	30 851 184
 <i>Omsättningstillgångar</i>			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		21 574	18 994
Övriga kortfristiga fordringar	Not 10	1 991 164	7 610 049
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 11	296 518	247 188
<i>Summa Kortfristiga fordringar</i>		2 309 256	7 876 231
Summa Omsättningstillgångar		2 309 256	7 876 231
Summa Tillgångar		37 121 419	38 727 415

BALANSRÄKNING

2024-12-31 2023-12-31

Eget kapital och skulder

Eget kapital

Bundet eget kapital

Medlemsinsatser	210 810	210 810
Fond för yttre underhåll	1 236 966	1 229 831
Summa Bundet eget kapital	1 447 776	1 440 641

Fritt eget kapital

Balanserat resultat	4 879 167	5 116 711
Årets resultat	128 524	-230 409
Summa Fritt eget kapital	5 007 691	4 886 302

Summa Eget kapital	6 455 467	6 326 943
--------------------	-----------	-----------

Skulder

Långfristiga skulder

Övriga långfristiga skulder till kreditinstitut	Not 12	6 627 000	20 996 424
Summa Långfristiga skulder		6 627 000	20 996 424

Kortfristiga skulder

Övriga kortfristiga skulder till kreditinstitut	Not 13	22 520 765	8 744 377
Leverantörsskulder		351 363	1 477 203
Skatteskulder		27 548	23 443
Övriga kortfristiga skulder	Not 14	257 076	283 720
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 15	882 200	875 305
Summa Kortfristiga skulder		24 038 952	11 404 048

Summa Skulder		30 665 952	32 400 472
---------------	--	------------	------------

Summa Eget kapital och skulder		37 121 419	38 727 415
--------------------------------	--	------------	------------



KASSAFLÖDESANALYS

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

Kassaflöde från den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	934 756	216 764
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar	876 558	828 336
Summa Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet	876 558	828 336
Erhållen ränta	633	156
Erlagd ränta	-812 917	-399 951
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	999 029	645 306
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Ökning (-) /minskning (+) av rörelsefordringar	-51 914	-23 770
Ökning (+) /minskning (-) av rörelseskulder	-1 135 431	1 178 401
Summa Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital	-1 187 345	1 154 630
Kassaflöde från den löpande verksamheten	-188 316	1 799 936
Kassaflöde från investeringsverksamheten		
Förvärv/avyttring av materiella anläggningstillgångar	-4 837 537	-2 395 712
Summa Kassaflöde från investeringsverksamheten	-4 837 537	-2 395 712
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		
Ökning (+) /minskning (-) av skuld till kreditinstitut	-593 036	6 251 311
Summa Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-593 036	6 251 311
Årets kassaflöde	-5 618 889	5 655 535
Likvida medel vid årets början	7 609 830	1 954 295
Likvida medel vid årets slut	1 990 941	7 609 830



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 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.

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	5 496 120	5 089 080
	Hyror lokaler	14 529	67 023
	Hyror garage och parkeringsplatser	327 056	196 824
	Hyror förbrukningsbaserad	2 500	0
	Hyror övrigt	10 768	1 140
	Övriga primära intäkter	35 750	46 907
	<i>Summa Bruttoomsättning</i>	5 886 723	5 400 974
	Hyresbortfall	-13 344	-64 860
	<i>Summa</i>	-13 344	-64 860
	<i>Summa Nettoomsättning</i>	5 873 379	5 336 114

Not 3	Övriga rörelseintäkter	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
-------	------------------------	--------------------------	--------------------------

Övriga rörelseintäkter

Försäkringsersättningar	6 900	5 566
Övriga ersättningar och intäkter	2 168	33 328
<i>Summa Övriga rörelseintäkter</i>	9 068	38 894

Övriga ersättningar och intäkter var högre under 2023 då föreningen erhöll ett elstöd från Skatteverket om 18 671 kr.

Not 4	Driftskostnader	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
-------	-----------------	--------------------------	--------------------------

Driftskostnader

Fastighetsskötsel, lokalvård och samfälligheter	-207 397	-674 620
Snö och halk-bekämpning	-140 959	-161 023
Reparationer	-157 059	-95 777
Planerat underhåll	-186 865	-167 788
Försäkringsskador	-16 670	0
El	-114 489	-91 120
Uppvärmning	-1 167 886	-1 066 300
Vatten	-440 039	-408 686
Sophämtning	-200 778	-238 017
Fastighetsförsäkring	-103 059	-93 706
Kabel-TV och bredband	-146 483	-138 056
Fastighetsskatt och fastighetsavgift	-232 240	-226 910
Förvaltningsavtalskostnader	-229 652	-213 160
Tomträttsavgäld	-421 064	-347 126
<i>Summa Driftskostnader</i>	-3 764 640	-3 922 290

Not 5	Övriga externa kostnader	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
-------	--------------------------	--------------------------	--------------------------

Övriga externa kostnader

Förbrukningsinventarier och varuinköp	-11 666	-18 718
Administrationskostnader	-23 021	-54 931
Extern revision	-17 500	-18 125
Konsultkostnader	-14 982	-67 257
Medlemsavgifter	-36 500	-36 500
Föreningsverksamhet	-6 526	-4 761
Övriga förvaltningskostnader	-2 450	-4 622
<i>Summa Övriga externa kostnader</i>	-112 645	-204 913

Not 6	Personalkostnader	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
	<i>Personalkostnader</i>		
	Arvode styrelse	-90 811	-110 189
	Övriga arvoden	-55 625	-39 540
	Sociala avgifter	-42 311	-45 581
	Övriga personalkostnader	-5 100	-7 394
	<i>Summa Personalkostnader</i>	-193 847	-202 704
Not 7	Byggnader och mark	2024-12-31	2023-12-31
	<i>Ackumulerade anskaffningsvärden</i>		
	Ingående anskaffningsvärde byggnader	42 970 861	42 970 861
	Ingående anskaffningsvärde markanläggningar	537 808	537 808
	Årets investeringar	7 233 249	0
	<i>Summa Ackumulerade anskaffningsvärden</i>	50 741 918	43 508 669
	<i>Ackumulerade avskrivningar</i>		
	Ingående avskrivningar	-15 136 767	-14 308 432
	Årets avskrivningar	-876 558	-828 336
	<i>Summa Ackumulerade avskrivningar</i>	-16 013 325	-15 136 767
	<i>Utgående redovisat värde</i>	34 728 593	28 371 902
	<i>Taxeringsvärde</i>	<i>2024-12-31</i>	<i>2023-12-31</i>
	Taxeringsvärde byggnad - bostäder	55 000 000	55 000 000
	Taxeringsvärde byggnad - lokaler	1 045 000	1 045 000
	Taxeringsvärde mark - bostäder	27 000 000	27 000 000
	Taxeringsvärde mark - lokaler	989 000	989 000
	<i>Summa</i>	84 034 000	84 034 000
	<i>Ställda säkerheter</i>	<i>2024-12-31</i>	<i>2023-12-31</i>
	Fastighetsinteckning	30 863 455	30 863 455
	Varav i eget förvar	0	0
	<i>Ställda säkerheter</i>	30 863 455	30 863 455
Not 8	Pågående nyanläggningar materiella anläggningstillgångar	2024-12-31	2023-12-31
	<i>Pågående nyanläggningar materiella anläggningstillgångar</i>		
	Ingående värde pågående nyanläggning	2 395 712	0
	Årets investeringar	4 837 537	2 395 712
	Omklassificering till byggnad	-7 233 249	0
	<i>Summa Pågående nyanläggningar materiella anläggningstillgångar</i>	0	2 395 712

Not 9	Andra långfristiga värdepappersinnehav	2024-12-31	2023-12-31
	<i>Andra långfristiga värdepappersinnehav</i>		
	Ingående värde andel i HSB	500	500
	390 andelar i HSB Solcellspark	83 070	83 070
	<i>Summa Andra långfristiga värdepappersinnehav</i>	83 570	83 570
Not 10	Övriga kortfristiga fordringar	2024-12-31	2023-12-31
	<i>Övriga fordringar</i>		
	Avräkningskonto HSB	1 990 941	7 609 830
	Skattekonto	223	219
	<i>Summa Övriga fordringar</i>	1 991 164	7 610 049
Not 11	Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	2024-12-31	2023-12-31
	<i>Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</i>		
	Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	296 518	247 188
	<i>Summa Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</i>	296 518	247 188

Not 12 Övriga långfristiga skulder till kreditinstitut

2024-12-31

Låneinstitut	Räntesats	Konv.datum	Belopp	Nästa års amortering
Svenska Handelsbanken AB Stadshypotek	1,44%	2027-01-30	2 366 000	56 000
Svenska Handelsbanken AB Stadshypotek	0,94%	2026-09-01	3 590 500	86 000
Svenska Handelsbanken AB Stadshypotek	0,94%	2025-04-30	881 450	20 740
Svenska Handelsbanken AB Stadshypotek	0,94%	2025-04-30	2 455 550	57 780
Svenska Handelsbanken AB Stadshypotek	4,65%	2025-06-30	2 464 964	25 024
Svenska Handelsbanken AB Stadshypotek	4,79%	2025-06-30	2 413 250	24 500
Svenska Handelsbanken AB Stadshypotek	4,7%	2025-06-30	1 325 810	13 460
Svenska Handelsbanken AB Stadshypotek	4,1%	2025-01-30	6 745 091	68 132
Nordea Bank	3,3%	2027-04-21	852 500	40 000
Nordea Bank	3,37%	2025-02-21	1 406 250	75 000
Svenska Handelsbanken AB Stadshypotek	0,74%	2025-10-30	4 646 400	126 400
			29 147 765	593 036

Långfristig del	6 627 000
Nästa års amortering av långfristig skuld	182 000
Lån som ska konverteras inom ett år	22 338 765
Kortfristig del	22 520 765
Nästa års amorteringar av lång- och kortfristig skuld	593 036
Amorteringar inom 2-5 år beräknas uppgå till	2 372 144
Skulder med bindningstid på över 5 år uppgår om 5 år till	0
Genomsnittsräntan vid årets utgång	2,67%
Finns swap-avtal	Nej

Not 13	Övriga kortfristiga skulder till kreditinstitut	2024-12-31			
	Låneinstitut	Räntesats	Konv.datum	Belopp	Nästa års amortering
	Svenska Handelsbanken AB Stadshypotek	1,44%	2027-01-30	2 366 000	56 000
	Svenska Handelsbanken AB Stadshypotek	0,94%	2026-09-01	3 590 500	86 000
	Svenska Handelsbanken AB Stadshypotek	0,94%	2025-04-30	881 450	20 740
	Svenska Handelsbanken AB Stadshypotek	0,94%	2025-04-30	2 455 550	57 780
	Svenska Handelsbanken AB Stadshypotek	4,65%	2025-06-30	2 464 964	25 024
	Svenska Handelsbanken AB Stadshypotek	4,79%	2025-06-30	2 413 250	24 500
	Svenska Handelsbanken AB Stadshypotek	4,7%	2025-06-30	1 325 810	13 460
	Svenska Handelsbanken AB Stadshypotek	4,1%	2025-01-30	6 745 091	68 132
	Nordea Bank	3,3%	2027-04-21	852 500	40 000
	Nordea Bank	3,37%	2025-02-21	1 406 250	75 000
	Svenska Handelsbanken AB Stadshypotek	0,74%	2025-10-30	4 646 400	126 400
				29 147 765	593 036
	Nästa års amortering av långfristig skuld			182 000	
	Lån som ska konverteras inom ett år			22 338 765	
	Kortfristig del			22 520 765	
Not 14	Övriga kortfristiga skulder	2024-12-31			2023-12-31
	Övriga skulder				
	Källskatt			39 712	43 960
	Inre fond			213 108	234 860
	Övriga kortfristiga skulder			4 256	4 900
	Summa Övriga skulder			257 076	283 720
Not 15	Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	2024-12-31			2023-12-31
	Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter				
	Förutbetalda hyror och avgifter			527 640	450 915
	Upplupna räntekostnader			68 776	74 829
	Övriga upplupna kostnader			285 784	349 561
	Summa Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter			882 200	875 305

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 Gripen i Eskilstuna, org.nr. 718000–2607

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf Gripen i Eskilstuna för räkenskapsåret 20240101–20241231.

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 Gripen i Eskilstuna för räkenskapsåret 20240101–20241231 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 räkenskaper. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på revisorn utsedd av HSB Riksförbunds professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att vi fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelser skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Vi går igenom och provar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för vårt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Eskilstuna

Digitalt signerad av

Maria Sukhova
Kungsbron Borevision AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Lasse Nordvall
Av föreningen vald revisor

ÅRSREDOVISNING 2024

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

MALIN ÅGREN

Ordförande

E-signerade med BankID: 2025-03-18 kl. 05:41:26



BIRGITTA NYLUND

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-03-17 kl. 14:03:18



SOLVEIGH LAGERBÄCK

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-03-17 kl. 15:47:30



MAARIT HAAPALA

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-03-17 kl. 20:56:04



JOHN KARLSSON

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-03-17 kl. 16:24:16



LASSE NORDVALL

Revisor

E-signerade med BankID: 2025-03-31 kl. 23:14:11



MARIA SUKHOVA

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2025-04-01 kl. 16:56:23



REVISIONSBERÄTTELSE 2024

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

LASSE NORDVALL

Revisor

E-signerade med BankID: 2025-03-31 kl. 23:09:16



MARIA SUKHOVA

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2025-04-01 kl. 16:56:00



HSB – där möjligheterna bor

ORDLISTA

ÅRSREDOVISNING

En bostadsrättsförening är enligt bokföringslagen skyldig att för varje år upprätta en årsredovisning i enlighet med årsredovisningslagen. En årsredovisning består av en förvaltningsberättelse, en resultaträkning, en balansräkning samt en notförteckning. Av notförteckningen framgår vilka redovisnings- och värderingsprinciper som tillämpas samt detaljinformation om vissa poster i resultat- och balansräkningen.

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSEN

Styrelsen ska i förvaltningsberättelsen beskriva verksamhetens art och inriktning samt ägarförhållanden, det vill säga antalet medlemmar med eventuella förändringar under året. Verksamhetsbeskrivningen bör innehålla uppgifter om fastigheten, utfört och planerat underhåll, vilka som har haft uppdrag i föreningen samt avgifter. Även väsentliga ekonomiska händelser i övrigt under räkenskapsåret och efter dess utgång bör kommenteras, liksom viktiga ekonomiska förhållanden som inte framgår av resultat- och balansräkningen. Förvaltningsberättelsen ska innehålla styrelsens förslag till föreningsstämmans om hur vinst eller förlust ska behandlas.

RESULTATRÄKNINGEN

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

AVSKRIVNINGAR

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

BALANSRÄKNINGEN

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

ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR

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

OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR

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

KASSA OCH BANK

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

LÅNGFRISTIGA SKULDER

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

KORTFRISTIGA SKULDER

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

FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL

Enligt stadgarna för de flesta bostadsrättsföreningar ska styrelsen upprätta underhållsplan för föreningens hus. I enlighet med denna plan, eller på annan grund enligt stadgarna, ska årliga reserveringar göras till fond för yttre underhåll. Reserveringen sker genom en omföring mellan fritt och bundet eget kapital och påverkar inte resultaträkningen. Om föreningen under året utfört planerat underhåll görs en motsatt omföring till balanserat resultat. Reservering och disposition av fonden är ett sätt att i redovisningen hantera att utgifterna för underhåll skiljer sig mycket åt mellan åren och är en del i föreningens säkerställande av medel för underhåll av föreningens tillgångar.

FOND FÖR INRE UNDERHÅLL

Stadgarna reglerar om bostadsrättsföreningen ska avsätta medel till fond för inre underhåll. Fondbehållningen i årsredovisningen utvisar föreningens sammanlagda skuld för bostadsrätternas tillgodohavanden.

TOMTRÄTT

En del föreningar äger inte sin mark utan har ett tomträttsavtal med kommunen. Dessa förhandlas normalt om vart tionde år, baserat på markvärdet och en ränta, och kan innebära stora kostnadsökningar om markpriserna gått upp mycket.

KASSAFLÖDESANALYS

I årsredovisningen kan det mellan balansräkning och noter ingå en kassaflödesanalys. Kassaflödesanalys är en formaliserad uppställning av föreningens in- och utbetalningar under året.

LIKVIDITET

Bostadsrättsföreningens förmåga att betala sina kortfristiga skulder. Likviditeten erhålls genom att jämföra bostadsrättsföreningens likvida tillgångar med dess kortfristiga skulder. Är de likvida tillgångarna större än de kortfristiga skulderna, är likviditeten god.

SLUTLIGEN

En årsredovisning beskriver historien men egentligen är framtiden viktigare. Vilka utbetalningar står föreningen inför i form av reparationer och utbyten? Har föreningen en kassa och ett sparande som ger jämna årsavgifter framöver? Uppdaterade underhållsplaner samt flerårsprognoser för att kunna svara på ovanstående är viktiga. Fråga gärna styrelsen om detta även om det inte står något i årsredovisningen.