

# Årsredovisning 2024

## HSB Brf Nystavaren

### i Eskilstuna



HSB – där möjligheterna bor



# FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

## VERKSAMHETEN

Styrelsen för HSB Brf Nystavaren i Eskilstuna med säte i Nyköpings kommun org.nr. 719500-1057 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2024-01-01 - 2024-12-31.

### ALLMÄNT OM VERKSAMHETEN

Föreningen är ett privatbostadsföretag (äkt bostadsrättsförening) enligt inkomstskattelagen (1999:1229). Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostäder till medlemmarna med nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Föreningen registrerades 1964. Föreningens stadgar registrerades senast 2023-09-08

### Föreningen äger och förvaltar

Föreningen äger och förvaltar byggnaderna på fastigheten i Eskilstuna kommun:

| Fastighet       | Förvärvsdatum | Nybyggnadsår byggnad |
|-----------------|---------------|----------------------|
| Nystavaren 8    | 1979-12-01    | 1981                 |
| Totalt 1 objekt |               |                      |

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Länsförsäkringar Södermanland. I fastighetsförsäkringen ingår bostadsrättstillägg. Observera att denna inte ersätter hemförsäkringen. Nuvarande försäkringsavtal gäller t.o.m. 2025-12-31.

| Antal             | Benämning                             | Total yta m <sup>2</sup> |
|-------------------|---------------------------------------|--------------------------|
| 102               | lägenheter (upplåtna med bostadsrätt) | 9 132                    |
| 1                 | lokal (hyresrätt)                     | 90                       |
| 54                | garageplatser                         | 1 152                    |
| 4                 | p-platser                             | 0                        |
| Totalt 161 objekt |                                       | 10 374                   |

Föreningens lägenheter fördelas på: 32 st 2 rok, 42 st 3 rok, 16 st 4 rok, 12 st 5 rok.



Styrelsens sammansättning

| Namn             | Roll        | Fr.o.m.    | T.o.m.     |
|------------------|-------------|------------|------------|
| Göran Andersson  | Ordförande  | 2023-05-10 | 2024-05-08 |
| Tommy Jonsson    | Ordförande  | 2024-05-08 |            |
| Kerstin Györi    | Ledamot     | 2022-05-02 |            |
| Ulf Blomkvist    | Ledamot     | 2021-04-29 |            |
| Kerstin Holm     | Ledamot     | 2022-05-02 |            |
| Jerker Olsson    | HSB-Ledamot | 2024-05-08 |            |
| Malin Klarin     | Ledamot     | 2024-05-08 |            |
| Åsa Johansson    | Ledamot     | 2024-05-08 |            |
| Åsa Johansson    | Suppleant   | 2022-05-02 | 2024-05-08 |
| Andreas Hellding | Suppleant   | 2024-05-08 |            |

I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är: ledamot Tommy Jonsson, Ulf Blomkvist, Kerstin Holm och suppleant Andreas Hellding.

Styrelsen har under året hållit 12 protokollförda styrelsemöten.

Firman tecknas två i förening av Kerstin Györi, Tommy Jonsson och Malin Klarin.

Revisorer har varit: Michael Edeskans med Simon Larsson som suppleant valda av föreningen, samt en av HSB Riksförbund utsedd revisor hos Kungsbron Borevision AB.

Valberedning har varit: Peter Asplund (sammankallande) och Jörgen Persson, valda vid föreningsstämman.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2024-04-29. På stämman deltog 53 medlemmar varav 43 röstberättigade medlemmar.

VÄSENTLIGA HÄNDELSE R UNDER RÄKENSKAPSÅRET

Årsavgiften förändrades fr.o.m. 2024-01-01 med +10%.  
Denna höjning var den första avgiftsförändringen som gjorts på ca 20 år.

En förändring av årsavgiften med +3% 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.

Föreningen har under året utfört underhålls- och reparationsåtgärder enligt nedan.

Komplett renovering av två hissar, Vasbergsgatan 11 och Eleonoragatan 12a.

Installation av två nya tvättmaskiner samt torktumlare.

Staketet har återuppförts av föreningen då FL bygg AB, grannfastigheten, gick i konkurs och ingen ersättning utgick till Brf Nystavaren 8.

Armaturer i garage har byts ut.

Fuktmätning av garage har genomförts.

Lekplats åtgärdad efter påpekande vid besiktning.

OVK har genomförts samt rensning av ventilationskanaler.

Vid alla portar har fågelskydd installerats.

Tujor har kapats samt att trapp till rutschkana har tagits bort pga murknat trä.

Byte av pump samt larmanordning i dagvattenbrunn.

Planerade underhållsåtgärder för kommande åren enligt föreningens underhållsplan är spolning av stamledningar, rensning av hänggrännor och målning av träpanel på cykelrummen. Armaturer ska bytas i trapphusen och fläktrummen. Slipning av nedre delen av garagevägg för att lufta betongen.

Föreningen har en aktuell 50-årig underhålls- och investeringsplan, som grundas på besiktningen utförd 2020-10-28. Planen ligger till grund för styrelsens beslut om fondering eller ianspråktagande av fondmedel.

Sedan föreningen startade har följande större åtgärder genomförts:

| Årtal     | Åtgärd                                                                    |
|-----------|---------------------------------------------------------------------------|
| 2010      | Renspolning av avloppsstammar och köksavlopp                              |
| 2014      | Ombyggnad av utemiljön på gården                                          |
| 2015      | Underhållspolning av avloppsstammar och köksavlopp                        |
| 2015      | Asfaltering                                                               |
| 2016      | Taksäkerhet                                                               |
| 2016/2017 | LED belysning, källaren                                                   |
| 2018      | Underhåll av ventilationen samt OVK                                       |
| 2018      | Underhållsspolning av stammar                                             |
| 2019      | Sensorbelysning trapphus                                                  |
| 2019      | Säkerhetsdörrar                                                           |
| 2019      | Popplar borttaget                                                         |
| 2019      | Nya fläktar för tilluft                                                   |
| 2019      | Altanerna renovering, Eleonoragatan 12 C                                  |
| 2019      | Värmekabel hänggrännor Vasbergsgatan, Eleonoragatan                       |
| 2019      | Tätning av kabeldragning, garaget, källare                                |
| 2019      | Brandsläckare soprum, garage                                              |
| 2019      | Nya handsändare och mottagare, garaget                                    |
| 2019/2020 | Påbörjat arbetet med rökluckorna garaget                                  |
| 2020      | Brandsläckare i trapphus                                                  |
| 2020      | Grind och staket uppsatt                                                  |
| 2020      | Tätning i garage av kupoler                                               |
| 2020      | Ventilation till värme                                                    |
| 2021      | Armatyr i källargångar längs Eleonoragatan, Vasbergsgatan och garagedfart |
| 2021      | LED fasadarmatur                                                          |
| 2021      | Sensorarmatur i motorcykelförråd                                          |
| 2021      | Hissar Eleonoragatan 12B och 12C                                          |
| 2021      | Byte av informationstavlor                                                |
| 2022      | Komplett renovering av 2 hissar, Vasbergsgatan 7 och 9                    |
| 2022      | Nytt passagesystem (RCO)                                                  |
| 2023      | Renovering av hiss, Eleonoragatan 12B och C                               |
| 2024      | Komplett renovering av hissar Vasbergsgatan 11 och Eleonoragatan 12A      |
| 2024      | Staketet har återuppförts runt parkeringsplatserna                        |
| 2024      | Nya tvättmaskiner och torktumlare har installerats                        |
| 2024      | Nya armaturer i garaget                                                   |
| 2024      | Rensning av ventilationskanaler i hela fastigheten                        |

**Föreningen har avtal med nedanstående företag:**

|                     |                                                                               |
|---------------------|-------------------------------------------------------------------------------|
| HSB Södermanland AB | Ekonomisk och teknisk förvaltning, fastighetsskötsel, lokalvård (helhetskund) |
| EEM                 | Elnät                                                                         |
| EEM                 | Fjärrvärme, vatten och renhållning                                            |
| HSB solcellspark    | El                                                                            |
| Tele 2              | Kabel-tv                                                                      |
| Kiwa Inspecta AB    | Hissar                                                                        |
| Nordisk Hiss AB     | Nödtelefonbevakning och hissunderhåll                                         |
| Certego             | Porttelefon                                                                   |
| Inneväder           | Ventilation                                                                   |
| Elis Textil Service | Entrémattor                                                                   |
| LF Sörmland         | Försäkringar                                                                  |

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

Enligt underhållsplan och löpande drift/underhåll: spolning av stamledningar, rensning/byte av hängrännor och stuprör beroende på status. Smidesstaket samt grindar ska underhållas. OVK-besiktning, sker vart tredje år. Lysarmatur i trapphus och fläktrum ska bytas.

**MEDLEMSINFORMATION**

Under året har 9 bostadsrätter överlåtits och 0 upplåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 136 och under året har det tillkommit 9 och avgått 10 medlemmar.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 135.

**FLERÅRSÖVERSIKT**

|                                        | 2024 ** | 2023  | 2022  | 2021  | * 2020 |
|----------------------------------------|---------|-------|-------|-------|--------|
| Sparande, kr/kvm                       | 121     | 164   | 161   | 179   | 0      |
| Skuldsättning, kr/kvm                  | 2 663   | 3 072 | 3 148 | 3 224 | 3 299  |
| Skuldsättning bostadsrättsyta, kr/kvm  | 3 026   | 3 102 | 3 179 | 3 256 | 0      |
| Räntekänslighet, %                     | 5       | 6     | 6     | 6     | 0      |
| Energikostnad, kr/kvm                  | 142     | 154   | 139   | 141   | 0      |
| Årsavgifter, kr/kvm                    | 593     | 539   | 539   | 539   | 539    |
| Årsavgifter/totala intäkter, %         | 91      | 93    | 93    | 93    | 0      |
| Totala intäkter, kr/kvm                | 573     | 573   | 575   | 576   | 0      |
| Nettoomsättning, tkr                   | 5 903   | 5 265 | 5 273 | 5 311 | 5 275  |
| Resultat efter finansiella poster, tkr | -667    | 449   | -681  | -151  | 563    |
| Soliditet, %                           | 20      | 21    | 20    | 21    | 21     |

\* Från och med 2021 är nya nyckeltal framtagna enligt nya krav och regler, vilket innebär att jämförelsetal före år 2021 inte är jämförbart mellan åren. Följande nyckeltal har inte räknats ut för 2020: Sparande, Räntekänslighet, Energikostnad, Årsavgift/totala intäkter och Totala intäkter.

**\*\* Enligt nya riktlinjer utifrån allmänna råd BFNAR 2023:1, så ska numera kvm för garagebyggnader ingå i beräkningen för nyckeltal. Tidigare år har det varit exkl. garagebyggnader.**

**\*\*\* För definition och förklaring av nyckeltal se not 1.**

## UPPLYSNINGAR VID FÖRLUST

Årets negativa resultat beror främst på ökade räntekostnader, stora kostnader för åtgärder efter OVK och ökade kostnader för reparationer. Kostnader för åtgärder efter OVK och reparationer är svåra att förutse men förväntas vara betydligt lägre 2025.

För att möta föreningens framtida ekonomiska åtaganden (tex amorteringar och återinvesteringar) samt höja sparandet har styrelsen beslutat om att höja årsavgiften med 3 % fr.o.m 2025-01-01 .

Styrelsen anser därmed att årets förlust inte påverkar föreningens möjlighet att finansiera sina framtida ekonomiska åtaganden.

## FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL

|                                       | Belopp vid<br>årets ingång | Disposition av<br>föregående års<br>resultat enligt<br>stämmans beslut | Förändring<br>under året* | Belopp vid<br>årets utgång |
|---------------------------------------|----------------------------|------------------------------------------------------------------------|---------------------------|----------------------------|
| <b>Bundet eget kapital</b>            |                            |                                                                        |                           |                            |
| Inbetalade insatser, kr               | 2 716 050                  | 0                                                                      | 0                         | 2 716 050                  |
| Underhållsfond, kr                    | 1 539 834                  | 0                                                                      | -743 081                  | 796 753                    |
| <b>S:a bundet eget kapital, kr</b>    | <b>4 255 884</b>           | <b>0</b>                                                               | <b>-743 081</b>           | <b>3 512 803</b>           |
| <b>Fritt eget kapital</b>             |                            |                                                                        |                           |                            |
| Balanserat resultat, kr               | 3 350 801                  | 448 874                                                                | 743 081                   | 4 542 755                  |
| Årets resultat, kr                    | 448 874                    | -448 874                                                               | -667 401                  | -667 401                   |
| <b>S:a ansamlad vinst/förlust, kr</b> | <b>3 799 675</b>           | <b>0</b>                                                               | <b>75 680</b>             | <b>3 875 354</b>           |
| <b>S:a eget kapital, kr</b>           | <b>8 055 559</b>           | <b>0</b>                                                               | <b>-667 401</b>           | <b>7 388 157</b>           |

\* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 287 000 kr samt ianspråktagande skett med 1 030 081 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 | 3 799 674        |
| Årets resultat, kr                                  | -667 401         |
| Reservation till underhållsfond, kr                 | -287 000         |
| Ianspråktagande av underhållsfond, kr               | 1 030 081        |
| <b>Summa till föreningsstämmans förfogande, kr</b>  | <b>3 875 354</b> |

### Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

|                                                                       |                  |
|-----------------------------------------------------------------------|------------------|
| Styrelsens förslag gällande extra reservation till underhållsfond, kr | -0               |
| <b>Balanseras i ny räkning, kr</b>                                    | <b>3 875 354</b> |

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

## RESULTATRÄKNING

|                                                                             |       | 2024-01-01<br>2024-12-31 | 2023-01-01<br>2023-12-31 |
|-----------------------------------------------------------------------------|-------|--------------------------|--------------------------|
| <b>Rörelseintäkter</b>                                                      |       |                          |                          |
| Nettoomsättning                                                             | Not 2 | 5 903 994                | 5 265 374                |
| Övriga rörelseintäkter                                                      | Not 3 | 36 983                   | 16 931                   |
| <b>Summa Rörelseintäkter</b>                                                |       | <b>5 940 977</b>         | <b>5 282 305</b>         |
| <b>Rörelsekostnader</b>                                                     |       |                          |                          |
| Driftskostnader                                                             | Not 4 | -4 545 470               | -3 460 612               |
| Övriga externa kostnader                                                    | Not 5 | -190 708                 | -100 694                 |
| Personalkostnader                                                           | Not 6 | -434 934                 | -198 484                 |
| Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar |       | -889 971                 | -837 967                 |
| <b>Summa Rörelsekostnader</b>                                               |       | <b>-6 061 083</b>        | <b>-4 597 756</b>        |
| <b>Rörelseresultat</b>                                                      |       | <b>-120 106</b>          | <b>684 549</b>           |
| <b>Finansiella poster</b>                                                   |       |                          |                          |
| Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter                            |       | 128 234                  | 121 385                  |
| Räntekostnader och liknande resultatposter                                  |       | -675 529                 | -357 060                 |
| <b>Summa Finansiella poster</b>                                             |       | <b>-547 295</b>          | <b>-235 675</b>          |
| <b>Resultat efter finansiella poster</b>                                    |       | <b>-667 401</b>          | <b>448 874</b>           |
| <b>Resultat före skatt</b>                                                  |       | <b>-667 401</b>          | <b>448 874</b>           |
| <b>Årets resultat</b>                                                       |       | <b>-667 401</b>          | <b>448 874</b>           |

BALANSRÄKNING

2024-12-31 2023-12-31

Tillgångar

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

|                                        |       |            |            |
|----------------------------------------|-------|------------|------------|
| Byggnader och mark                     | Not 7 | 31 368 762 | 31 739 474 |
| Summa Materiella anläggningstillgångar |       | 31 368 762 | 31 739 474 |

Finansiella anläggningstillgångar

|                                         |  |         |         |
|-----------------------------------------|--|---------|---------|
| Andra långfristiga värdepappersinnehav  |  | 362 813 | 362 813 |
| Summa Finansiella anläggningstillgångar |  | 362 813 | 362 813 |

|                             |  |            |            |
|-----------------------------|--|------------|------------|
| Summa Anläggningstillgångar |  | 31 731 575 | 32 102 287 |
|-----------------------------|--|------------|------------|

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

|                                              |       |           |         |
|----------------------------------------------|-------|-----------|---------|
| Kundfordringar                               |       | 2 600     | 4 220   |
| Övriga kortfristiga fordringar               | Not 8 | 759 534   | 493 852 |
| Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter |       | 311 068   | 311 809 |
| Summa Kortfristiga fordringar                |       | 1 073 203 | 809 880 |

Kortfristiga placeringar

|                                 |       |           |           |
|---------------------------------|-------|-----------|-----------|
| Övriga kortfristiga placeringar | Not 9 | 3 700 000 | 4 700 000 |
| Summa Kortfristiga placeringar  |       | 3 700 000 | 4 700 000 |

Kassa och bank

|                      |        |        |       |
|----------------------|--------|--------|-------|
| Kassa och bank       | Not 10 | 10 614 | 9 001 |
| Summa Kassa och bank |        | 10 614 | 9 001 |

|                             |  |           |           |
|-----------------------------|--|-----------|-----------|
| Summa Omsättningstillgångar |  | 4 783 817 | 5 518 882 |
|-----------------------------|--|-----------|-----------|

|                  |  |            |            |
|------------------|--|------------|------------|
| Summa Tillgångar |  | 36 515 392 | 37 621 168 |
|------------------|--|------------|------------|



## BALANSRÄKNING

2024-12-31

2023-12-31

## Eget kapital och skulder

## Eget kapital

*Bundet eget kapital*

|                                  |                  |                  |
|----------------------------------|------------------|------------------|
| Medlemsinsatser                  | 2 716 050        | 2 716 050        |
| Fond för yttre underhåll         | 796 753          | 1 539 834        |
| <i>Summa Bundet eget kapital</i> | <b>3 512 803</b> | <b>4 255 884</b> |

*Fritt eget kapital*

|                                 |                  |                  |
|---------------------------------|------------------|------------------|
| Balanserat resultat             | 4 542 755        | 3 350 801        |
| Årets resultat                  | -667 401         | 448 874          |
| <i>Summa Fritt eget kapital</i> | <b>3 875 354</b> | <b>3 799 674</b> |

## Summa Eget kapital

7 388 157

8 055 558

## Skulder

*Långfristiga skulder*

|                                                 |        |                   |                   |
|-------------------------------------------------|--------|-------------------|-------------------|
| Övriga långfristiga skulder till kreditinstitut | Not 11 | 18 780 000        | 27 630 000        |
| <i>Summa Långfristiga skulder</i>               |        | <b>18 780 000</b> | <b>27 630 000</b> |

*Kortfristiga skulder*

|                                                 |        |                   |                  |
|-------------------------------------------------|--------|-------------------|------------------|
| Övriga kortfristiga skulder till kreditinstitut | Not 12 | 8 850 000         | 700 000          |
| Leverantörsskulder                              |        | 489 523           | 276 687          |
| Skatteskulder                                   |        | 15 083            | 19 023           |
| Övriga kortfristiga skulder                     | Not 13 | 118 912           | 11 399           |
| Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter    | Not 14 | 873 716           | 928 501          |
| <i>Summa Kortfristiga skulder</i>               |        | <b>10 347 235</b> | <b>1 935 610</b> |

## Summa Skulder

29 127 235

29 565 610

## Summa Eget kapital och skulder

36 515 392

37 621 168

KASSAFLÖDESANALYS

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

|                                                                                     |                  |                   |
|-------------------------------------------------------------------------------------|------------------|-------------------|
| Kassaflöde från den löpande verksamheten                                            |                  |                   |
| Rörelseresultat                                                                     | -120 106         | 684 549           |
| <i>Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet</i>                          |                  |                   |
| Avskrivningar                                                                       | 889 971          | 837 967           |
| <i>Summa Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet</i>                    | <b>889 971</b>   | <b>837 967</b>    |
| Erhållen ränta                                                                      | 128 234          | 121 385           |
| Erlagd ränta                                                                        | -644 550         | -331 892          |
| <b>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital</b> | <b>253 548</b>   | <b>1 312 008</b>  |
| <i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>                                |                  |                   |
| Ökning (-) /minskning (+) av rörelsefordringar                                      | 2 336            | -119 084          |
| Ökning (+) /minskning (-) av rörelseskulder                                         | 230 646          | -476 420          |
| <i>Summa Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>                          | <b>232 982</b>   | <b>-595 504</b>   |
| <b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>                                     | <b>486 530</b>   | <b>716 504</b>    |
| <b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>                                     |                  |                   |
| Förvärv/avyttring av materiella anläggningstillgångar                               | -519 259         | -1 035 191        |
| <b>Summa Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>                               | <b>-519 259</b>  | <b>-1 035 191</b> |
| <b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>                                    |                  |                   |
| Ökning (+) /minskning (-) av skuld till kreditinstitut                              | -700 000         | -700 000          |
| <b>Summa Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>                              | <b>-700 000</b>  | <b>-700 000</b>   |
| <b>Årets kassaflöde</b>                                                             | <b>-732 729</b>  | <b>-1 018 687</b> |
| <b>Likvida medel vid årets början</b>                                               | <b>5 202 087</b> | <b>6 220 774</b>  |
| <b>Likvida medel vid årets slut</b>                                                 | <b>4 469 359</b> | <b>5 202 087</b>  |



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

Årsredovisningen har upprättats med tillämpning av årsredovisningslagen (1995:1554) och Bokföringsnämndens allmänna råd BFAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3) samt Bokföringsnämndens allmänna råd BFAR 2023:1 om kompletterande upplysningar i bostadsrättsföreningars årsredovisningar.

**Redovisningsvaluta**

Belopp anges i svenska kronor om inget annat anges.

**Allmänna värderingsprinciper**

- Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med ackumulerade avskrivningar och nedskrivningar.
- Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta, övriga tillgångar och avsättningar har värderats till anskaffningsvärde om inte annat anges.
- Skulder har värderats till historiska anskaffningsvärden förutom vissa finansiella skulder som värderats till verkligt värde.
- Inkomster redovisas till verkligt värde av vad föreningen fått eller beräknas få. Det innebär att föreningen redovisar inkomster till nominellt belopp (fakturabelopp).
- 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 41 119 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<br>2024-12-31 | 2023-01-01<br>2023-12-31 |
|-------|-----------------------------------------|--------------------------|--------------------------|
|       | <i>Bruttoomsättning</i>                 |                          |                          |
|       | Årsavgifter bostäder andelstalsfördelad | 5 415 012                | 4 922 652                |
|       | Hyror lokaler                           | 66 000                   | 66 300                   |
|       | Hyror garage och parkeringsplatser      | 418 100                  | 282 400                  |
|       | Hyror övrigt                            | 11 160                   | 9 960                    |
|       | Övriga primära intäkter                 | 10 642                   | 6 252                    |
|       | <i>Summa Bruttoomsättning</i>           | <b>5 920 914</b>         | <b>5 287 564</b>         |
|       | Hyresbortfall                           | -16 920                  | -22 190                  |
|       | <i>Summa</i>                            | <b>-16 920</b>           | <b>-22 190</b>           |
|       | <i>Summa Nettoomsättning</i>            | <b>5 903 994</b>         | <b>5 265 374</b>         |

| Not 3 | Övriga rörelseintäkter | 2024-01-01<br>2024-12-31 | 2023-01-01<br>2023-12-31 |
|-------|------------------------|--------------------------|--------------------------|
|-------|------------------------|--------------------------|--------------------------|

*Övriga rörelseintäkter*

|                                     |               |               |
|-------------------------------------|---------------|---------------|
| Försäkringsersättningar             | 4 833         | 0             |
| Övriga sekundära intäkter           | 32 150        | 16 931        |
| <i>Summa Övriga rörelseintäkter</i> | <b>36 983</b> | <b>16 931</b> |

| Not 4 | Driftskostnader | 2024-01-01<br>2024-12-31 | 2023-01-01<br>2023-12-31 |
|-------|-----------------|--------------------------|--------------------------|
|-------|-----------------|--------------------------|--------------------------|

*Driftskostnader*

|                                                 |                   |                   |
|-------------------------------------------------|-------------------|-------------------|
| Fastighetsskötsel, lokalvård och samfälligheter | -667 979          | -550 205          |
| Snö och halk-bekämpning                         | -88 410           | -67 548           |
| Reparationer                                    | -390 515          | -290 404          |
| Planerat underhåll                              | -1 030 081        | -225 628          |
| El                                              | -252 003          | -279 307          |
| Uppvärmning                                     | -898 296          | -827 839          |
| Vatten                                          | -326 050          | -315 267          |
| Sophämtning                                     | -139 029          | -174 084          |
| Fastighetsförsäkring                            | -142 369          | -129 442          |
| Kabel-TV och bredband                           | -185 880          | -183 738          |
| Fastighetsskatt och fastighetsavgift            | -186 271          | -177 753          |
| Förvaltningsavtalskostnader                     | -238 586          | -239 396          |
| <i>Summa Driftskostnader</i>                    | <b>-4 545 470</b> | <b>-3 460 612</b> |

| Not 5 | Övriga externa kostnader | 2024-01-01<br>2024-12-31 | 2023-01-01<br>2023-12-31 |
|-------|--------------------------|--------------------------|--------------------------|
|-------|--------------------------|--------------------------|--------------------------|

*Övriga externa kostnader*

|                                       |                 |                 |
|---------------------------------------|-----------------|-----------------|
| Hyror, arrenden och leasing           | -10 000         | -14 242         |
| Förbrukningsinventarier och varuinköp | 0               | -9 031          |
| Administrationskostnader              | -27 694         | -16 725         |
| Extern revision                       | -20 125         | -17 250         |
| Konsultkostnader                      | -69 676         | -9 901          |
| Medlemsavgifter                       | -29 500         | -29 500         |
| Föreningsverksamhet                   | -30 716         | -2 692          |
| Övriga förvaltningskostnader          | -2 997          | -1 354          |
| <i>Summa Övriga externa kostnader</i> | <b>-190 708</b> | <b>-100 694</b> |

| Not 6 | Personalkostnader              | 2024-01-01<br>2024-12-31 | 2023-01-01<br>2023-12-31 |
|-------|--------------------------------|--------------------------|--------------------------|
|       | <i>Personalkostnader</i>       |                          |                          |
|       | Arvode styrelse                | -191 754                 | -63 565                  |
|       | Revisionsarvode                | -5 000                   | -4 000                   |
|       | Övriga arvoden                 | -157 335                 | -96 964                  |
|       | Löner och övriga ersättningar  | -1 200                   | -2 440                   |
|       | Sociala avgifter               | -63 893                  | -21 181                  |
|       | Övriga personalkostnader       | -15 752                  | -10 333                  |
|       | <b>Summa Personalkostnader</b> | <b>-434 934</b>          | <b>-198 484</b>          |

\*Arvoden för 2023 var felaktigt periodiserade, 101 172 kr som utbetalades 2024 tillhörde 2023.\*

| Not 7 | Byggnader och mark                           | 2024-12-31         | 2023-12-31         |
|-------|----------------------------------------------|--------------------|--------------------|
|       | <i>Ackumulerade anskaffningsvärden</i>       |                    |                    |
|       | Ingående anskaffningsvärde byggnader         | 41 892 305         | 40 857 114         |
|       | Ingående anskaffningsvärde mark              | 3 504 511          | 3 504 511          |
|       | Ingående anskaffningsvärde markanläggningar  | 302 118            | 302 118            |
|       | Årets investeringar                          | 519 259            | 1 035 191          |
|       | <b>Summa Ackumulerade anskaffningsvärden</b> | <b>46 218 192</b>  | <b>45 698 934</b>  |
|       | <i>Ackumulerade avskrivningar</i>            |                    |                    |
|       | Ingående avskrivningar                       | -13 959 460        | -13 121 493        |
|       | Årets avskrivningar                          | -889 971           | -837 967           |
|       | <b>Summa Ackumulerade avskrivningar</b>      | <b>-14 849 430</b> | <b>-13 959 460</b> |
|       | <b>Utgående redovisat värde</b>              | <b>31 368 762</b>  | <b>31 739 474</b>  |
|       | <i>Taxeringsvärde</i>                        | <i>2024-12-31</i>  | <i>2023-12-31</i>  |
|       | Taxeringsvärde byggnad - bostäder            | 83 000 000         | 83 000 000         |
|       | Taxeringsvärde byggnad - lokaler             | 1 384 000          | 1 384 000          |
|       | Taxeringsvärde mark - bostäder               | 39 000 000         | 39 000 000         |
|       | Taxeringsvärde mark - lokaler                | 108 000            | 108 000            |
|       | <b>Summa</b>                                 | <b>123 492 000</b> | <b>123 492 000</b> |
|       | <i>Ställda säkerheter</i>                    | <i>2024-12-31</i>  | <i>2023-12-31</i>  |
|       | Fastighetsinteckning                         | 35 150 000         | 35 150 000         |
|       | Varav i eget förvar                          | 0                  | 0                  |
|       | <b>Ställda säkerheter</b>                    | <b>35 150 000</b>  | <b>35 150 000</b>  |

| Not 8 | Övriga kortfristiga fordringar | 2024-12-31     | 2023-12-31     |
|-------|--------------------------------|----------------|----------------|
|       | <i>Övriga fordringar</i>       |                |                |
|       | Avräkningskonto HSB            | 758 744        | 493 086        |
|       | Skattekonto                    | 790            | 766            |
|       | <b>Summa Övriga fordringar</b> | <b>759 534</b> | <b>493 852</b> |

|       |                                 |            |            |
|-------|---------------------------------|------------|------------|
| Not 9 | Övriga kortfristiga placeringar | 2024-12-31 | 2023-12-31 |
|-------|---------------------------------|------------|------------|

*Övriga kortfristiga placeringar*

Placeringar HSB

3 700 000

4 700 000

*Summa Övriga kortfristiga placeringar***3 700 000****4 700 000**

|        |                |            |            |
|--------|----------------|------------|------------|
| Not 10 | Kassa och bank | 2024-12-31 | 2023-12-31 |
|--------|----------------|------------|------------|

*Kassa och bank*

Kassa

1 000

1 000

Bankkonto SBAB

9 614

8 001

*Summa Kassa och bank***10 614****9 001**

|        |                                                 |            |
|--------|-------------------------------------------------|------------|
| Not 11 | Övriga långfristiga skulder till kreditinstitut | 2024-12-31 |
|--------|-------------------------------------------------|------------|

| <i>Låneinstitut</i>                   | <i>Räntesats</i> | <i>Konv.datum</i> | <i>Belopp</i>     | <i>Nästa års amortering</i> |
|---------------------------------------|------------------|-------------------|-------------------|-----------------------------|
| Svenska Handelsbanken AB Stadshypotek | 0,89%            | 2026-03-30        | 6 300 000         | 200 000                     |
| Svenska Handelsbanken AB Stadshypotek | 0,78%            | 2025-09-30        | 8 350 000         | 200 000                     |
| Svenska Handelsbanken AB Stadshypotek | 3,95%            | 2028-12-01        | 12 980 000        | 300 000                     |
|                                       |                  |                   | <b>27 630 000</b> | <b>700 000</b>              |

Långfristig del

18 780 000

Nästa års amortering av långfristig skuld

500 000

Lån som ska konverteras inom ett år

8 350 000

Kortfristig del

8 850 000

Nästa års amorteringar av lång- och kortfristig skuld

700 000

Amorteringar inom 2-5 år beräknas uppgå till

2 800 000

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

0

Genomsnittsräntan vid årets utgång

2,29%

Finns swap-avtal

Nej

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

| <i>Låneinstitut</i>                   | <i>Räntesats</i> | <i>Konv.datum</i> | <i>Belopp</i>     | <i>Nästa års amortering</i> |
|---------------------------------------|------------------|-------------------|-------------------|-----------------------------|
| Svenska Handelsbanken AB Stadshypotek | 0,89%            | 2026-03-30        | 6 300 000         | 200 000                     |
| Svenska Handelsbanken AB Stadshypotek | 0,78%            | 2025-09-30        | 8 350 000         | 200 000                     |
| Svenska Handelsbanken AB Stadshypotek | 3,95%            | 2028-12-01        | 12 980 000        | 300 000                     |
|                                       |                  |                   | <b>27 630 000</b> | <b>700 000</b>              |

Nästa års amortering av långfristig skuld

500 000

Lån som ska konverteras inom ett år

8 350 000

Kortfristig del

8 850 000

|        |                             |            |            |
|--------|-----------------------------|------------|------------|
| Not 13 | Övriga kortfristiga skulder | 2024-12-31 | 2023-12-31 |
|--------|-----------------------------|------------|------------|

*Övriga skulder*

Källskatt

50 273

11 399

Övriga kortfristiga skulder

68 639

0

*Summa Övriga skulder***118 912****11 399**

|        |                                              |            |            |
|--------|----------------------------------------------|------------|------------|
| Not 14 | Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter | 2024-12-31 | 2023-12-31 |
|--------|----------------------------------------------|------------|------------|

*Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter*

Förutbetalda hyror och avgifter

456 710

477 368

Övriga förutbetalda intäkter

0

0

Upplupna räntekostnader

73 235

42 256

Övriga upplupna kostnader

343 771

408 877

*Summa Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter***873 716****928 501**

Årsredovisningen har digitalt 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 Nystavaren i Eskilstuna, org.nr. 719500-1057

### Rapport om årsredovisningen

#### Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf Nystavaren 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. 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 Nystavaren 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 revisionssed i Sverige. Revisorn utsedd av HSB Riksförbund har i övrigt fullgjort sitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

### Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust. Vid förslag till utdelning innefattar detta bland annat en bedömning av om utdelningen är försvarlig med hänsyn till de krav som föreningens verksamhetsart, omfattning och risker ställer på storleken av föreningens egna kapital, konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt.

Styrelsen ansvarar för föreningens organisation och förvaltningen av föreningens angelägenheter. Detta innefattar bland annat att fortlöpande bedöma föreningens ekonomiska situation och att tillse att föreningens organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och föreningens ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett betryggande sätt.

### Revisorns ansvar

Vårt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed vårt uttalande om ansvarsfrihet, är att inhämta revisionsbevis för att med en rimlig grad av säkerhet kunna bedöma om någon styrelseledamot i något väsentligt avseende:

- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

Vårt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed vårt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller att ett förslag till dispositioner av föreningens vinst eller förlust inte är förenligt med bostadsrättslagen.

Som en del av en revision enligt god revisionssed i Sverige använder revisorn utsedd av HSB Riksförbund professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på revisorn utsedd av HSB Riksförbunds professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att vi fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelser skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Vi går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för vårt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Eskilstuna

Digitalt signerad av

Maria Sukhova  
Kungsbron Borevision AB  
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Michael Edeskans  
Av föreningen vald revisor

## ÅRSREDOVISNING 2024

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

**TOMMY JONSSON**

**Ordförande**

E-signerade med BankID: 2025-04-10 kl. 21:04:15



**ULF BLOMKVIST**

**Ledamot**

E-signerade med BankID: 2025-04-25 kl. 13:26:53



**KERSTIN GYÖRI**

**Ledamot**

E-signerade med BankID: 2025-04-04 kl. 15:43:35



**JERKER OLSSON**

**Ledamot**

E-signerade med BankID: 2025-03-27 kl. 10:08:28



**ÅSA JOHANSSON**

**Ledamot**

E-signerade med BankID: 2025-04-24 kl. 18:28:02



**KERSTIN HOLM**

**Ledamot**

E-signerade med BankID: 2025-04-24 kl. 20:23:32



**MALIN KLARIN**

**Ledamot**

E-signerade med BankID: 2025-04-07 kl. 20:22:43



**MICHAEL EDESKANS**

**Revisor**

E-signerade med BankID: 2025-04-25 kl. 17:57:33



**MARIA SUKHOVA**

**Bolagsrevisor**

E-signerade med BankID: 2025-04-27 kl. 15:52:36



## REVISIONSBERÄTTELSE 2024

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

**MICHAEL EDESKANS**

**Revisor**

E-signerade med BankID: 2025-04-25 kl. 17:44:43



**MARIA SUKHOVA**

**Bolagsrevisor**

E-signerade med BankID: 2025-04-27 kl. 15:51:42



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.