

Årsredovisning 2024

HSB Brf Vapenhuset

i Eskilstuna



HSB – där möjligheterna bor



FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

VERKSAMHETEN

Styrelsen för HSB Brf Vapenhuset i Eskilstuna med säte i Eskilstuna org.nr. 769611-7246 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2024-01-01 - 2024-12-31.

ALLMÄNT OM VERKSAMHETEN

Föreningen är ett privatbostadsföretag (äkte bostadsrättsförening) enligt inkomstskattelagen (1999:1229). Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostäder till medlemmarna med nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Föreningen registrerades 2004. Föreningens stadgar registrerades senast 2024-01-09.

Föreningen äger och förvaltar

Föreningen äger och förvaltar byggnaderna på fastigheten i Eskilstuna kommun med adress Hamngatan 2-8. Adresserna Hamngatan 4-8 är från 1845 och under 1993 genomfördes en tillbyggnad på adressen Hamngatan 2, samtidigt som de övriga byggnaderna genomgick en omfattande renovering. Husen innehåller sammanlagt 19 bostäder och till varje bostad ingår en parkeringsplats.

Fastighet	Förvärvsdatum	Nybyggnadsår byggnad
Vapenhuset 1	2007-10-22	1845/1993

Totalt 1 objekt

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Folksam. I försäkringen ingår styrelseansvar. Hemförsäkring tecknas och bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna, kollektivt bostadsrättstillägg ingår i föreningens fastighetsförsäkring. Nuvarande försäkringsavtal gäller t.o.m. 2025-09-30.

Antal	Benämning	Total yta m ²
18	lägenheter (upplåtna med bostadsrätt)	1 230
1	lägenheter (hyresrätt)	81
19	p-platser	0
Totalt 38 objekt		1 311

Föreningens lägenheter fördelas på:

4 st 1 rok,
3 st 2 rok,
12 st 3 rok.

Styrelsens sammansättning

Namn	Roll	Fr.o.m.	T.o.m.
Birgitta Nylund	Ordförande	2024-05-22	
Raul Axelsson	HSB-Ledamot	2024-05-22	
Hans Henningsson	Ledamot	2023-05-24	
Tomas Dovsten	Ledamot	2024-05-22	
Karin Axelsson	Ledamot	2024-05-22	
Ted Rönn	Ledamot	2023-05-24	
Kristofer Pettersson	Ledamot	2022-06-20	2024-06-03

I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är: Birgitta Nylund, Ted Rönn och Hans Henningsson.

Styrelsen har under året hållit 10 protokollförda styrelsemöten.

Firman tecknas två i förening av Birgitta Nylund, Hans Henningsson, Karin Axelsson och Ted Rönn.

Revisorer har varit: Ingrid Rönn vald på stämman, samt en av HSB Riksförbund utsedd revisor hos Kungsbron Borevision AB.

Valberedning har varit: Ingrid Rönn (sammankallande) och Kristofer Pettersson, valda av föreningsstämman.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2024-05-22. På stämman deltog 12 medlemmar varav 10 röstberättigade .

VÄSENTLIGA HÄNDELSE UNDER RÄKENSKAPSÅRET

Årsavgiften förändrades fr.o.m. 2024-01-01 med +4%.

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

Föreningen har en aktuell underhållsplan som redovisar fastighetens underhållsbehov.

Underhållsplanen används både för planering av tekniskt underhåll och för ekonomisk planering.

Styrelsen har beslutat och genomfört reservation till föreningens underhållsfond i enlighet med gällande stadgar.

Senaste stadgeenliga fastighetsbesiktning utfördes i enlighet med föreningens underhållsplan den 2024-09-18.

Årsavgiften förändrades fr.o.m. 2024-01-01 med +4%.

Förändringen av årsavgiften med +4% per 2025-01-01 är registrerad.

Under året har föreningen placerat 500 000 kronor i HSB till en ränta av 3,25%. Ett beslut har fattats om att förlänga placeringen under 2025 till en ränta av 1,7%.

Ett av föreningens tre lån löpte ut under 2024. Föreningen har förlängt det i två år till en ränta av 2,66%.

Styrelsen har beslutat och genomfört reservation till föreningens underhållsfond i enlighet med gällande stadgar.

Senaste stadgeenliga fastighetsbesiktning utfördes i enlighet med föreningens underhållsplan 2024-09-18, där vi konstaterat att inga väsentliga brister förekommer.

En övergång till ett digitalt styrelsestöd kommer införas 2025.

Ett nytt elavtal har tecknats med Eskilstuna Energi och Miljö fram till hösten 2025. Kontinuerlig genomgång av föreningens

förbrukning av fjärrvärme, el och vatten görs vid varje styrelsemöte.

Samtliga boende inbjöds till ett informationsmöte i december där ordföranden redogjorde för läget i föreningen och öppnade för eventuella frågor.

Underhåll

Föreningen har en aktuell 50-årig underhållsplan som redovisar fastighetens underhållsbehov, den uppdaterades hösten 2024. Underhållsplanen används både för planering av tekniskt underhåll och för ekonomisk planering.

Under 2024 har vi bland annat genomfört:

- ventilationsrensning,
- dokumentation av hur vattnet kan stängas av i fastigheterna,
- en årlig städdag i maj,
- OVK för Hamngatan 10.

Sedan föreningen startade har följande större åtgärder genomförts:

Årtal	Åtgärd
1993	Stambyte
1993	Renovering badrum
1993	Utbyte elinstallationer
1993	Fönsterbyten
2006	Fasadrenovering inkl. målning
2007	Bredbandsinstallation
2008	Iordningsställande P-platser
2009	Målning av staket mot ån
2014	Trädsanering
2016	Byte av dörrar
2017	Byte till LED belysning
2017/2018	Byte av termostater
2018	Ny torktumlare
2019	Energideklaration
2020	Reparation av entréer
2022	Målning av föreningens samtliga fastigheter samt renovering av alla vindsfönster
2022	Nya tätningsslistor på samtliga fönster i föreningen, samt genomgång av fönsterventilation
2023	Bytt redovisningsmetod från K2 till K3 med början av 2023 års räkenskaper
2023	50-årig underhållsplan
2024	Renoverat skorstenar på fastigheten Hamngatan 14 och 16.
2024	Reparation och målning av cykelrummen

Förvaltning

Föreningen har avtal med nedanstående företag

Leverantör	Avtalstyp
Egeryds	Yttre fastighetsskötsel samt städning till 2024-02-29
Prontab	Yttre fastighetsskötsel samt städning från 2024-03-01
Vicevärd	Säkerhetsgenomgång
HSB Södermanland	Administrativ förvaltning
Eskilstuna Energi&Miljö	Teknikavtal
Telenor	Bredband, hastighet 200 Mbit/s

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

Kodlös samtliga fastigheter
Byte av tvättmaskin
Byte av fläktar, Hamngatan 10
Byte av motorer till fläktar, Hamngatan 12, 14 och 16
OVK
Byte av undercentral
Renovering av trapphus 14 C
Ansning av lönnar

MEDLEMSINFORMATION

Under året har 1 bostadsrätter överlåtits och 0 upplåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 24 och under året har det tillkommit 1 och avgått 1 medlemmar.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 24.

FLERÅRSÖVERSIKT

	2024	2023	2022	2021	*2020
Sparande, kr/kvm	212	178	199	163	0
Skuldsättning, kr/kvm	8 379	8 471	8 563	8 655	0
Skuldsättning bostadsrättsyta, kr/kvm	8 938	9 029	9 127	9 225	0
Räntekänslighet, %	10	11	11	11	0
Energikostnad, kr/kvm	193	207	187	172	0
Årsavgifter, kr/kvm	913	879	846	830	0
Årsavgifter/totala intäkter, %	88	90	91	91	0
Totala intäkter, kr/kvm	974	911	869	852	0
Nettoomsättning, tkr	1 230	1 186	1 139	1 117	1 120
Resultat efter finansiella poster, tkr	16	-99	-124	-1 263	-142
Soliditet, %	33	32	33	33	40

* Från och med 2023 är nya nyckeltal framtagna enligt nya krav och regler och samtliga jämförelsetal har ej räknats ut.

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

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

FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL

	Belopp vid årets ingång	Disposition av föregående års resultat enligt stämmans beslut	Förändring under året*	Belopp vid årets utgång
Bundet eget kapital				
Inbetalade insatser, kr	6 150 548	0	0	6 150 548
Upplåtelseavgifter, kr	485 039	0	0	485 039
Underhållsfond, kr	157 589	0	42 000	199 589
S:a bundet eget kapital, kr	6 793 176	0	42 000	6 835 176
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat, kr	-1 231 113	-99 154	-42 000	-1 372 267
Årets resultat, kr	-99 154	99 154	15 729	15 729
S:a ansamlad vinst/förlust, kr	-1 330 267	0	-26 271	-1 356 538
S:a eget kapital, kr	5 462 909	0	15 729	5 478 638

* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 42 000 kr samt ianspråktagande skett med 0 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	-1 330 267
Årets resultat, kr	15 729
Reservation till underhållsfond, kr	-42 000
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	0
Summa till föreningsstämmans förfogande, kr	-1 356 538

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Styrelsens förslag gällande extra reservation till underhållsfond, kr	-0
Balanseras i ny räkning, kr	-1 356 538

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

RESULTATRÄKNING

		2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	Not 2	1 229 620	1 185 705
Övriga rörelseintäkter	Not 3	47 206	9 006
Summa Rörelseintäkter		1 276 826	1 194 711
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 4	-721 134	-753 132
Övriga externa kostnader	Not 5	-48 558	-35 749
Personalkostnader	Not 6	-90 992	-101 398
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		-277 720	-277 720
Summa Rörelsekostnader		-1 138 404	-1 168 000
Rörelseresultat		138 422	26 711
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		16 870	12
Räntekostnader och liknande resultatposter		-139 562	-125 877
Summa Finansiella poster		-122 692	-125 865
Resultat efter finansiella poster		15 730	-99 154
Resultat före skatt		15 730	-99 154
Årets resultat		15 730	-99 154

BALANSRÄKNING

2024-12-312023-12-31

Tillgångar

Anläggningstillgångar

<i>Materiella anläggningstillgångar</i>		
Byggnader och mark	Not 7	15 446 77715 724 498
Summa Materiella anläggningstillgångar		15 446 77715 724 498
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>		
Andra långfristiga värdepappersinnehav		500500
Summa Finansiella anläggningstillgångar		500500
Summa Anläggningstillgångar		15 447 27715 724 998

Omsättningstillgångar

<i>Kortfristiga fordringar</i>		
Kundfordringar		02 827
Övriga kortfristiga fordringar	Not 8	693 3361 049 592
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 9	54 61334 754
Summa Kortfristiga fordringar		747 9491 087 173
<i>Kortfristiga placeringar</i>		
Övriga kortfristiga placeringar		500 0000
Summa Kortfristiga placeringar		500 0000
Summa Omsättningstillgångar		1 247 9491 087 173
Summa Tillgångar		16 695 22616 812 171

BALANSRÄKNING

2024-12-31 2023-12-31

Eget kapital och skulder

Eget kapital

Bundet eget kapital

Medlemsinsatser	6 635 587	6 635 587
Fond för yttre underhåll	199 589	157 589
Summa Bundet eget kapital	6 835 176	6 793 176

Ansamlad förlust

Balanserat resultat	-1 372 267	-1 231 113
Årets resultat	15 730	-99 154
Summa Ansamlad förlust	-1 356 538	-1 330 267

Summa Eget kapital	5 478 638	5 462 909
--------------------	-----------	-----------

Skulder

Långfristiga skulder

Övriga långfristiga skulder till kreditinstitut	Not 10	6 040 207	7 026 161
Summa Långfristiga skulder		6 040 207	7 026 161

Kortfristiga skulder

Övriga kortfristiga skulder till kreditinstitut	Not 11	4 944 166	4 079 064
Leverantörsskulder		62 691	54 851
Skatteskulder		2 726	3 877
Övriga kortfristiga skulder	Not 12	9 905	9 956
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 13	156 893	175 353
Summa Kortfristiga skulder		5 176 381	4 323 101

Summa Skulder		11 216 588	11 349 262
---------------	--	------------	------------

Summa Eget kapital och skulder		16 695 226	16 812 171
--------------------------------	--	------------	------------



KASSAFLÖDESANALYS	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Kassaflöde från den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	138 422	26 711
<i>Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet</i>		
Avskrivningar	277 720	277 720
<i>Summa Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet</i>	277 720	277 720
Erhållen ränta	16 870	12
Erlagd ränta	-134 813	-125 942
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	298 199	178 501
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning (-) /minskning (+) av rörelsefordringar	-17 381	13 304
Ökning (+) /minskning (-) av rörelseskulder	-16 571	4 601
<i>Summa Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>	-33 952	17 906
Kassaflöde från den löpande verksamheten	264 247	196 407
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		
Ökning (+) /minskning (-) av skuld till kreditinstitut	-120 852	-120 852
Summa Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-120 852	-120 852
Årets kassaflöde	143 395	75 555
Likvida medel vid årets början	1 048 971	973 416
Likvida medel vid årets slut	1 192 366	1 048 971

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	316 tkr
Förändring jämfört med föregående år	0 tkr

Kassaflödesanalys

Kassaflödesanalysen, här upprättad med indirekt metod, visar förändringar av företagets likvida medel under räkenskapsåret. I likvida medel har, utöver kassamedel och likvida medel på bankkonto, kortfristiga likvida

placeringar och tillgodohavande på avräkningskonto hos HSB inräknats.

Definitioner nyckeltal

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

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

Skuldsättning: Totala räntebärande skulder (banklån) per kvadratmeter total yta (boyta och lokalyta) på bokslutsdagen. Ett indikativt mått på föreningens risk och finansieringsmöjlighet.

Skuldsättning bostadsrättsyta: Totala räntebärande skulder (banklån) per kvadratmeter bostadsrättsyta på bokslutsdagen. Ett indikativt mått på föreningens risk och finansieringsmöjlighet.

Räntekänslighet: En procent av de totala räntebärande skulderna på bokslutsdagen delat med de totala årsavgifterna under räkenskapsåret. Ett mått på hur mycket årsavgifterna behöver höjas för oförändrat resultat om föreningens genomsnittsränta ökar med en procentenhet, allt annat lika.

Energikostnad: Föreningens totala kostnader för vatten, värme och el per kvadratmeter total yta (boyta och lokalyta).

Årsavgifter: Årsavgifter per kvadratmeter bostadsrättsyta. Ett genomsnittligt mått på medlemmarnas årsavgift till föreningen per kvadratmeter upplåten med bostadsrätt.

Årsavgifter/totala intäkter %: Årsavgifternas andel av föreningens totala intäkter under räkenskapsåret.

Totala intäkter, kr/kvm: Föreningens totala intäkter per kvadratmeter total yta (boyta och lokalyta).

Nettoomsättning i tkr: Föreningens nettoomsättning under räkenskapsåret.

Resultat efter finansiella poster i tkr: Föreningens resultat efter finansiella poster under räkenskapsåret.

Soliditet %: Föreningens redovisade egna kapital delat med total redovisad balansomslutning. Nyckeltalet har mycket begränsad relevans i en bostadsrättsförening.

Not 2	Nettoomsättning	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
	<i>Bruttoomsättning</i>		
	Årsavgifter bostäder andelstalsfördelad	1 094 614	1 052 280
	Årsavgifter bostäder informationsöverföring	28 500	28 500
	Hyror bostäder	103 443	99 936
	Övriga primära intäkter	3 063	4 989
	<i>Summa Bruttoomsättning</i>	1 229 620	1 185 705
	<i>Summa Nettoomsättning</i>	1 229 620	1 185 705
Not 3	Övriga rörelseintäkter	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
	<i>Övriga rörelseintäkter</i>		
	Försäkringsersättningar	36 990	0
	Övriga sekundära intäkter	10 216	9 006
	<i>Summa Övriga rörelseintäkter</i>	47 206	9 006

Not 4	Driftskostnader	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
	<i>Driftskostnader</i>		
	Fastighetsskötsel, lokalvård och samfälligheter	-101 260	-87 570
	Snö och halk-bekämpning	-19 410	-38 547
	Reparationer	-166 609	-115 225
	Planerat underhåll	0	-54 363
	El	-32 293	-50 370
	Uppvärmning	-168 417	-158 693
	Vatten	-51 739	-61 818
	Sophämtning	-29 790	-34 388
	Fastighetsförsäkring	-46 506	-41 093
	Kabel-TV och bredband	-28 500	-28 500
	Fastighetsskatt och fastighetsavgift	-30 393	-30 191
	Förvaltningsavtalskostnader	-46 216	-52 375
	<i>Summa Driftskostnader</i>	-721 134	-753 132
Not 5	Övriga externa kostnader	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
	<i>Övriga externa kostnader</i>		
	Förbrukningsinventarier och varuinköp	0	-3 069
	Administrationskostnader	-10 942	-8 718
	Extern revision	-18 520	-11 330
	Medlemsavgifter	-8 500	-8 500
	Föreningsverksamhet	-7 746	-2 832
	Övriga förvaltningskostnader	-2 850	-1 300
	<i>Summa Övriga externa kostnader</i>	-48 558	-35 749
Not 6	Personalkostnader	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
	<i>Personalkostnader</i>		
	Arvode styrelse	-29 200	-28 600
	Revisionsarvode	-1 000	-1 000
	Övriga arvoden	-28 000	-30 225
	Sociala avgifter	-10 897	-9 452
	Arvode vicevärd	-18 204	-18 204
	Övriga personalkostnader	-3 691	-6 104
	<i>Summa Personalkostnader</i>	-90 992	-93 585

Not 7	Byggnader och mark	2024-12-31	2023-12-31
	<i>Ackumulerade anskaffningsvärden</i>		
	Ingående anskaffningsvärde byggnader	18 276 719	18 276 719
	Ingående anskaffningsvärde mark	859 890	859 890
	Summa Ackumulerade anskaffningsvärden	19 136 609	19 136 609
	<i>Ackumulerade avskrivningar</i>		
	Ingående avskrivningar	-3 412 111	-3 134 391
	Årets avskrivningar	-277 720	-277 720
	Summa Ackumulerade avskrivningar	-3 689 832	-3 412 111
	Utgående redovisat värde	15 446 777	15 724 498
	<i>Taxeringsvärde</i>	<i>2024-12-31</i>	<i>2023-12-31</i>
	Taxeringsvärde byggnad - bostäder	11 800 000	11 800 000
	Taxeringsvärde byggnad - lokaler	0	0
	Taxeringsvärde mark - bostäder	6 200 000	6 200 000
	Taxeringsvärde mark - lokaler	0	0
	Summa	18 000 000	18 000 000
	<i>Ställda säkerheter</i>	<i>2024-12-31</i>	<i>2023-12-31</i>
	Fastighetsinteckning	14 500 400	14 500 400
	Varav i eget förvar	0	0
	Ställda säkerheter	14 500 400	14 500 400
Not 8	Övriga kortfristiga fordringar	2024-12-31	2023-12-31
	<i>Övriga fordringar</i>		
	Avräkningskonto HSB	692 366	1 048 971
	Övriga fordringar	970	621
	Summa Övriga fordringar	693 336	1 049 592
Not 9	Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	2024-12-31	2023-12-31
	<i>Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</i>		
	Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	54 613	34 754
	Summa Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	54 613	34 754

Not 10 Övriga långfristiga skulder till kreditinstitut 2024-12-31

Låneinstitut	Räntesats	Konv.datum	Belopp	Nästa års amortering
Svenska Handelsbanken AB Stadshypotek	1,09%	2025-06-30	4 873 822	50 508
Svenska Handelsbanken AB Stadshypotek	1,22%	2026-09-30	2 152 339	24 228
Svenska Handelsbanken AB Stadshypotek	2,63%	2026-09-30	3 958 212	46 116
			10 984 373	120 852
Långfristig del			6 040 207	
Nästa års amortering av långfristig skuld			70 344	
Lån som ska konverteras inom ett år			4 873 822	
Kortfristig del			4 944 166	
Nästa års amorteringar av lång- och kortfristig skuld			120 852	
Amorteringar inom 2-5 år beräknas uppgå till			483 408	
Skulder med bindningstid på över 5 år uppgår om 5 år till			0	
Genomsnittsräntan vid årets utgång			1,67%	
Finns swap-avtal			Nej	

Not 11 Övriga kortfristiga skulder till kreditinstitut 2024-12-31

Låneinstitut	Räntesats	Konv.datum	Belopp	Nästa års amortering
Svenska Handelsbanken AB Stadshypotek	1,09%	2025-06-30	4 873 822	50 508
Svenska Handelsbanken AB Stadshypotek	1,22%	2026-09-30	2 152 339	24 228
Svenska Handelsbanken AB Stadshypotek	2,63%	2026-09-30	3 958 212	46 116
			10 984 373	120 852
Nästa års amortering av långfristig skuld			70 344	
Lån som ska konverteras inom ett år			4 873 822	
Kortfristig del			4 944 166	

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

Övriga skulder		
Momsskuld	0	0
Källskatt	9 905	9 956
Summa Övriga skulder	9 905	9 956

Not 13	Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	2024-12-31	2023-12-31
	<i>Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</i>		
	Förutbetalda hyror och avgifter	100 355	84 825
	Upplupna räntekostnader	10 501	5 752
	Övriga upplupna kostnader	46 037	84 776
	<i>Summa Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</i>	156 893	175 353

Årsredovisningen har signerats digitalt av styrelsen med datum som framgår av dess signering och revisionsberättelse har, med datum som framgår av dess signering, lämnats beträffande denna årsredovisning.

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i HSB Brf Vapenhuset i Eskilstuna, org.nr. 769611-7246

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

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

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 31 december 2024 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Revisorernas ansvar enligt denna sed beskrivs närmare i avsnitten Revisorn utsedd av HSB Riksförbunds ansvar och Den föreningsvalda revisorns ansvar.

Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Revisorn från Kungsbron Borevision AB har fullgjort sitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för att årsredovisningen upprättas och att den ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen. Styrelsen ansvarar även för den interna kontroll som den bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag.

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

Revisorn utsedd av HSB Riksförbunds ansvar

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

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

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

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

Den föreningsvalda revisorns ansvar

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

Rapport om andra krav enligt lagar, andra författningar samt stadgar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för HSB Brf Vapenhuset i Eskilstuna för räkenskapsåret 2024 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Vi tillstyrker att föreningsstämman disponerar resultatet enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Revisorn utsedd av HSB Riksförbund har i övrigt fullgjort sitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Styrelsens ansvar

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

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

Revisorns ansvar

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

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

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

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

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

Stockholm

Digitalt signerad av

Andreas Holman
Kungsbron Borevision AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Ingrid Rönn
Av föreningen vald revisor

ÅRSREDOVISNING 2024

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

BIRGITTA NYLUND

Ordförande

E-signerade med BankID: 2025-04-22 kl. 11:54:44



HANS HENNINGSSON

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-04-25 kl. 07:39:42



TOMAS DOVSTEN

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-04-25 kl. 07:04:11



RAUL AXELSSON

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-04-22 kl. 13:44:39



KARIN AXELSSON

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-04-22 kl. 11:25:52



TED RÖNN

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-04-25 kl. 08:21:16



INGRID GEORGIA RÖNN

Revisor

E-signerade med BankID: 2025-04-25 kl. 09:36:36



ANDREAS HOLMAN

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2025-04-25 kl. 16:05:54



REVISIONSBERÄTTELSE 2024

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

INGRID GEORGIA RÖNN

Revisor

E-signerade med BankID: 2025-04-25 kl. 09:37:36



ANDREAS HOLMAN

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2025-04-25 kl. 16:05:25



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.