

Årsredovisning 2023

HSB Brf Nystavaren

i Eskilstuna



HSB – där möjligheterna bor



FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

VERKSAMHETEN

Styrelsen för HSB Brf Nystavaren i Eskilstuna med säte i Eskilstuna org.nr. 719500-1057 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2023

ALLMÄNT OM VERKSAMHETEN

Föreningen är ett privatbostadsföretag (äka 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. 2024-12-31.

Antal	Benämning	Total yta m ²
102	lägenheter (upplåtna med bostadsrätt)	9132
1	lokal (hyresrätt)	90
54	garageplatser	0
4	p-platser	0
Totalt 161 objekt		9222

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	
Admir Ibrisevic	Ordförande	2021-04-29	2023-05-10
Admir Ibrisevic	Ledamot	2021-05-10	
Kerstin Györi	Ledamot	2022-05-02	
Ulf Blomkvist	Ledamot	2021-04-29	
Bo Lundmark	Ledamot	2022-05-22	
Leif Andersson	HSB-Ledamot	2021-04-29	
Kerstin Holm	Ledamot	2022-05-02	
Åsa Johansson	Suppleant	2022-05-02	

I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är: Kerstin Györi, Göran Andersson och Bo Lundmark samt suppleant Åsa Johansson.

Styrelsen har under året hållit 12 protokollförda styrelsemöten.

Firmatecknare har varit: Kerstin Györi, Bo Lundmark och Göran Andersson.
Firman tecknas av styrelsen eller två i förening av ledamöter ovan.

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

Valberedning har varit: Malin Klarin och Peter Asplund, valda vid föreningsstämman.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2023-05-10, på stämman deltog 39 st röstberättigade medlemmar.

Extrastämma hölls 2023-06-12, på extrastämman deltog 42 st röstberättigade medlemmar.

VÄSENTLIGA HÄNDELSE UNDER RÄKENSKAPSÅRET

Årsavgiften har under året varit oförändrad.

En förändring av årsavgiften med +10% per 2024-01-01 är registrerad.

Föreningen har en 50-årig underhållsplan som redovisar fastighetens underhållsbehov.
Underhållsplanen används både för planering av tekniskt underhåll och för ekonomisk planering.

Styrelsen ska besluta om reservation till föreningens underhållsfond i enlighet med gällande stadgar.

Föreningen har under året utfört större underhålls- och reparationsåtgärder för ett värde på ca 1 mkr exkl. moms. Dessa åtgärder omfattar bland annat underhåll av hiss Eleonoragatan 12 och påbörjat Vasbergsgatan 7 och 9, och samt investering i nytt passagesystem. Renovering av resterande hiss på Vasbergsgatan 11 genomförs 2024.

Större planerade underhållsåtgärder enligt föreningens underhållsplan är renovering av resterande två hissar, byte av tvättmaskin och torktumlare, spolning av stamledningar samt rensning av hängrännor.

Föreningen har en 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.

Med anledning av pågående byggnation på närbelägen fastighet har föreningen fört diskussioner med både kommunens bygglovsavdelning och exploatören avseende nyttjande av föreningens mark och ianspråktagande av två av föreningens parkeringsplatser under byggnationen. En överenskommelse med exploatören togs fram och medgav nyttjande del av ytan till den 31 augusti 2022 för att sedan, på begäran från exploatören, förlängas till den 31 oktober 2022. Efter att ytan återställts och asfalterats har föreningen för planer att ansöka om bygglov för parkeringsplatserna.

Sedan föreningen startade har följande större åtgärder genomförts:

Årtal	Ändamål
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 garagenedfart
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 12

Föreningen har avtal med nedanstående företag:

HSB Södermanland AB	Ekonomisk och teknisk förvaltning, fastighetsskötsel, lokalvård (helhetskund)
EEM	Elavtal, el och nät
EEM	Fjärrvärme, vatten och renhållning
ComHem AB (Tele 2)	Kabel-tv
Kiwa Inspecta AB	Hissar
Nordisk Hiss AB	Nödtelefonbevakning och hissunderhåll
Telia	Porttelefon

TVP	Ventilation
Elis Textil Service	Entrémattor
Länsförsäkringar Södermanland	Försäkringar

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

Enligt underhållsplan och löpande drift/underhåll: renovering av resterande två hissar, byte av tvättmaskin och torktumlare, spolning av stamledningar, rensning av hänggrännor.

MEDLEMSINFORMATION

Under året har 5 bostadsrätter överlåtits och 0 upplåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 139 och under året har det tillkommit 6 och avgått 9 medlemmar.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 136.

FLERÅRSÖVERSIKT

	2023	2022	2021	* 2020	* 2019
Sparande, kr/kvm	164	161	179	0	0
Skuldsättning, kr/kvm	3 072	3 148	3 224	3 299	3 332
Skuldsättning bostadsrättsyta, kr/kvm	3 102	3 179	3 256	0	0
Räntekänslighet, %	6	6	6	0	0
Energikostnad, kr/kvm	154	139	141	0	0
Årsavgifter, kr/kvm	539	539	539	539	494
Årsavgifter/totala intäkter, %	93	93	93	0	0
Totala intäkter, kr/kvm	573	575	576	0	0
Nettoomsättning, tkr	5 265	5 273	5 311	5 275	4 846
Resultat efter finansiella poster, tkr	449	-681	-151	563	-1 814
Soliditet, %	21	20	21	21	20

* 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, Räntekänslighet, Energikostnad, Totala intäkter och Nettoomsättning. För 2021 och bakåt har nyckeltalen Skuldsättning bostadsrättsyta och Årsavgifter/totala intäkter inte räknats ut. Nyckeltalet Årsavgift, kr/kvm har beräknats på andra grunder från 2021 och bakåt.

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

Sparande: (här i betydelsen underliggande kassaflöde per kvadratmeter) Årets resultat med återläggning av avskrivningar, kostnader för planerat underhåll, eventuella utrangeringar och eventuella exceptionella/jämförelsestörande poster per kvadratmeter totalyta (boyta och lokalyta). Ett förenklat mått på föreningens utrymme för långsiktigt genomsnittligt underhåll per kvadratmeter.

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

Skuldsättning bostadsrättsyta: Totala räntebärande skulder (banklån) per kvadratmeter bostadsrättsyta på bokslutsdagen. Ett

indikativt mått på föreningens risk och finansieringsmöjlighet.

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

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

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

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

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

Nettoomsättning i tkr: Föreningens nettoomsättning under räkenskapsåret.

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

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

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	2 716 050	0	0	2 716 050
Underhållsfond, kr	1 478 462	0	61 372	1 539 834
S:a bundet eget kapital, kr	4 194 512	0	61 372	4 255 884
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat, kr	4 093 132	-680 959	-61 372	3 350 801
Årets resultat, kr	-680 959	680 959	448 874	448 874
S:a ansamlad vinst/förlust, kr	3 412 173	0	387 502	3 799 675
S:a eget kapital, kr	7 606 685	0	448 874	8 055 559

* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 287 000 kr samt ianspråktagande skett med 225 628 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	3 412 173
Årets resultat, kr	448 874
Reservation till underhållsfond, kr	-287 000
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	225 628
Summa till föreningsstämmans förfogande, kr	3 799 675

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Styrelsens förslag gällande extra reservation till underhållsfond, kr	-0
Balanseras i ny räkning, kr	3 799 675

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

Resultaträkning	Not	2023-01-01	2022-01-01
	1	-2023-12-31	-2022-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	5 265 374	5 272 628
Övriga rörelseintäkter	3	16 931	27 844
Summa rörelseintäkter		5 282 305	5 300 472
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	4	-3 018 860	-2 985 911
Övriga externa kostnader	5	-319 096	-305 452
Underhåll enligt plan	6	-225 628	-1 599 500
Personalkostnader och arvoden	7	-196 205	-204 165
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-837 967	-570 288
Summa rörelsekostnader		-4 597 756	-5 665 316
Rörelseresultat		684 549	-364 844
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		121 385	21 621
Räntekostnader och liknande resultatposter		-357 060	-337 736
Summa finansiella poster		-235 675	-316 115
Resultat efter finansiella poster		448 874	-680 959
Årets resultat		448 874	-680 959

Balansräkning	Not	2023-12-31	2022-12-31
	1		
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	8	31 739 474	31 542 249
Summa materiella anläggningstillgångar		31 739 474	31 542 249
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	9	362 813	362 813
Summa finansiella anläggningstillgångar		362 813	362 813
Summa anläggningstillgångar		32 102 287	31 905 062
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		4 220	0
Övriga fordringar	10	766	749
Avräkningskonto HSB Södermanland		493 086	1 019 774
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	11	311 809	196 961
Summa kortfristiga fordringar		809 881	1 217 484
<i>Kortfristiga placeringar</i>			
Övriga kortfristiga placeringar	12	4 700 000	5 200 000
Summa kortfristiga placeringar		4 700 000	5 200 000
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank	13	9 001	1 000
Summa kassa och bank		9 001	1 000
Summa omsättningstillgångar		5 518 882	6 418 484
SUMMA TILLGÅNGAR		37 621 169	38 323 546

Balansräkning	Not	2023-12-31	2022-12-31
	1		
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Insatser		2 716 050	2 716 050
Fond för yttre underhåll		1 539 834	1 478 462
Summa bundet eget kapital		4 255 884	4 194 512
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		3 350 801	4 093 132
Årets resultat		448 874	-680 959
Summa fritt eget kapital		3 799 675	3 412 173
Summa eget kapital		8 055 559	7 606 685
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	14, 15	27 630 000	15 050 000
Summa långfristiga skulder		27 630 000	15 050 000
Kortfristiga skulder			
Kortfristig del av långfristig skuld till kreditinstitut	16	700 000	13 980 000
Leverantörsskulder		276 687	614 317
Aktuella skatteskulder		19 023	18 003
Övriga skulder	17	11 399	4 106
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	18	928 501	1 050 435
Summa kortfristiga skulder		1 935 610	15 666 861
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		37 621 169	38 323 546

KassaflödesanalysNot
1**2023-01-01**
-2023-12-31**2022-01-01**
-2022-12-31**Den löpande verksamheten**

Resultat efter finansiella poster

448 874

-680 959

Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet

837 967

570 288

Resultat efter finansiella poster**1 286 841****-110 671****Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet**

Förändring av kundfordringar

-4 220

2 015

Förändring av kortfristiga fordringar

-114 864

-151 066

Förändring av leverantörsskulder

-337 630

426 953

Förändring av kortfristiga skulder

-113 621

252 312

Kassaflöde från den löpande verksamheten**716 506****419 543****Investeringsverksamheten**

Investeringar i materiella anläggningstillgångar

-1 035 191

0

Kassaflöde från investeringsverksamheten**-1 035 191****0****Finansieringsverksamheten**

Ökning/minskning av skulder till kreditinstitut

-700 000

-700 000

Kassaflöde från finansieringsverksamheten**-700 000****-700 000****Årets kassaflöde****-1 018 685****-280 457****Likvida medel vid årets början**

Likvida medel vid årets början

6 220 774

6 501 231

Likvida medel vid årets slut**5 202 089****6 220 774**

Noter

Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

Brf Nystavaren har fr.o.m. 2023 ändrat redovisningsmetod till K3. Årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2012:1 (K3) samt Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2023:1 om kompletterande upplysningar i bostadsrättsföreningars årsredovisningar.

Anläggningstillgångar

Fastighetens betydande komponenter bedöms ha väsentligt skilda nyttjandeperioder och därför har fastighetens bokförda värden fördelats på väsentliga komponenter. Komponentindelningen har genomförts med utgångspunkt i vägledningen för komponentindelning av hyresfastigheter men med anpassning till bostadsrättsföreningens särskilda förutsättningar. Komponenternas återstående nyttjandeperiod och tidpunkt samt utgift för eventuella utförda åtgärder på väsentliga komponenter har beaktats så väl som ackumulerade avskrivningar dvs man har använt direkt infasning med bruttometoden.

Återstående redovisningsmässig nyttjandeperiod för föreningens byggnad har bedömts vara 77 år. Årets avskrivningar på de olika komponenterna uppgår genomsnittligt till 2,0 %.

Reservering för framtida underhåll av föreningens fastigheter baseras på föreningens underhållsplan. Styrelsen är den som fattar beslut om föreningens underhållsplan.

Övrigt

Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta, övriga tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärde om inte annat anges.

Kassaflödesanalysen upprättas enligt indirekt metod. Det redovisade kassaflödet omfattar endast transaktioner som medfört in- eller utbetalningar. Som likvida medel klassificerar företaget, förutom kassamedel, disponibla tillgodohavanden hos banker och andra kreditinstitut samt kortfristiga likvida placeringar som är noterade på en marknadsplats och har en kortare löptid än tre månader från anskaffningstidpunkten. I kassaflödesanalysen medräknas även föreningens avräkningskonto samt kortfristiga placeringar hos HSB Södermanland in i de likvida medlen. Förändringar i spärrade medel redovisas i investeringsverksamheten.

Föreningen har tidigare beskattats för kapitalintäkter. Högsta förvaltningsdomstolens beslut 2010-12-29 innebär att bostadsrättsföreningar inte beskattas för kapitalintäkter som är hänförliga till föreningens fastigheter. Föreningens underskottsavdrag uppgår till 41 119 896 kronor.

Not 2 Nettoomsättning

	2023-01-01 -2023-12-31	2022-01-01 -2022-12-31
Årsavgifter	4 922 652	4 922 652
Hyror	358 660	355 360
Hysesbortfall	-22 190	-16 010
Övriga intäkter	6 252	10 626
Summa nettoomsättning	5 265 374	5 272 628

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2023-01-01 -2023-12-31	2022-01-01 -2022-12-31
Ersättning från försäkringsbolag	0	26 660
Övriga ersättningar och intäkter	16 931	1 183
Summa övriga rörelseintäkter	16 931	27 843

Not 4 Driftskostnader

	2023-01-01 -2023-12-31	2022-01-01 -2022-12-31
Reparation, förbrukningsmaterial mm	2 232	4 687
Löpande underhåll	290 404	516 676
Elavgifter	279 307	270 577
Uppvärmningsavgifter	827 839	764 603
Vatten och avlopp	315 267	249 786
Sophämtning	174 084	181 266
Försäkringar	129 442	118 754
Kabel-TV/bredband	183 738	183 601
Fastighetsskötsel	615 521	527 900
Kommunal fastighetsavgift / fastighetsskatt	177 753	169 112
Övriga kostnader	23 272	5 765
Kundbonus	0	-6 815
Summa driftskostnader	3 018 859	2 985 912

Not 5 Övriga externa kostnader

	2023-01-01 -2023-12-31	2022-01-01 -2022-12-31
Revisionsarvoden	17 250	11 875
Administrativ/ekonomisk förvaltning Grundavtal	112 069	102 340
Administrativ/ekonomisk förvaltning Extradebiteringar	21 375	0
Övriga förvaltningskostnader	800	800
Konsultarvoden	9 901	28 444
Bankkostnader	554	625
Medlemsavgift HSB	29 500	29 500
Möteskostnader	1 724	11 208
Fritidsverksamhet	555	459
Överlåtelseavgift	5 251	8 436
Pantförskrivningsavgift	1 575	3 860
Representation, avdragsgill	1 724	9 478
Kreditupplysning	968	135
Kontorsmaterial och trycksaker	9 899	3 820
Avtal vicevärdsuppdrag	105 952	93 820
Inkassokostnader	0	652
Summa övriga externa kostnader	319 097	305 452

Not 6 Underhåll enligt plan

	2023-01-01 -2023-12-31	2022-01-01 -2022-12-31
Underhåll enligt plan	225 628	1 599 500
Summa underhåll enligt plan	225 628	1 599 500

Not 7 Personalkostnader och arvoden

	2023-01-01 -2023-12-31	2022-01-01 -2022-12-31
Löner anställda	0	2 025
Arvode styrelse	63 565	104 036
Arvode föreningsvald revisor	4 000	4 000
Övriga arvoden	96 964	57 570
Kostnadsersättningar	2 440	2 520
Sociala avgifter	21 181	25 526
Övriga personalkostnader	8 055	8 488
Summa personalkostnader och arvoden	196 205	204 165

Föreningen har ingen anställd personal.

Not 8 Byggnader och mark

Byggnadernas nu aktiverade komponenter är helt avskrivna år 2080.
Värdeår enligt taxeringsbeslut 1981.

	2023-12-31	2022-12-31
Ingående anskaffningsvärden byggnader	40 857 114	40 857 114
Ingående anskaffningsvärde mark	3 504 511	3 504 511
Ingående värde markanläggningar	302 118	302 118
Årets investeringar (Hissrenovering, byte låssystem)	1 035 191	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	45 698 934	44 663 743
Ingående avskrivningar	-13 121 493	-12 551 205
Årets avskrivningar	-837 967	-570 288
Utgående ackumulerade avskrivningar	-13 959 460	-13 121 493
Utgående redovisat värde	31 739 474	31 542 250
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
Totalt taxeringsvärde	123 492 000	123 492 000

Fastighetsbeteckning: Nystavaren 8

Not 9 Andra långfristiga värdepappersinnehav

Andel i HSB 500 kronor, föregående år 500 kronor.

	2023-12-31	2022-12-31
Ingående anskaffningsvärden andel i solcellspark	362 313	362 313
Andel i HSB	500	500
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	362 813	362 813
Utgående redovisat värde	362 813	362 813

1 701 andelar i HSB Solpark .ekonomisk förening.

Not 10 Övriga fordringar

	2023-12-31	2022-12-31
Skattekonto	766	749
	766	749

Not 11 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2023-12-31	2022-12-31
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	311 809	196 961
Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	311 809	196 961

Not 12 Övriga kortfristiga placeringar

	2023-12-31	2022-12-31
Kortfristig placering HSB 12 månader	4 700 000	5 200 000
Summa kortfristiga placeringar	4 700 000	5 200 000

Not 13 Kassa och bank

	2023-12-31	2022-12-31
Kassa	1 000	1 000
Bankkonto SBAB	8 001	0
Summa kassa och bank	9 001	1 000

Not 14 Skulder till kreditinstitut

Låneinstitut	Räntesats %	Konv datum	Lånebelopp 2023-12-31	Lånebelopp 2022-12-31
Handelsbanken	0.89	2026-03-30	6 500 000	6 700 000
Handelsbanken	0,78	2025-09-30	8 550 000	8 750 000
Handelsbanken	3,95	2028-12-01	13 280 000	13 580 000
			28 330 000	29 030 000
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut				
			-0	-13 280 000
Nästa års amortering beräknas uppgå till				
			-700 000	-700 000
Långfristiga skulder exklusive kortfristig del			27 630 000	15 050 000

Lån som har slutförfallodag inom ett år från bokslutsdagen redovisas som kortfristiga skulder, oavsett om fortsatt belåning sker i bank.

Amortering inom 2-5 år beräknas uppgå till	2 800 000
Om 5 år beräknas nuvarande skulder uppgå till	24 830 000

Not 15 Ställda säkerheter

	2023-12-31	2022-12-31
Uttagna fastighetsinteckningar	35 150 000	35 150 000
Summa ställda säkerheter	35 150 000	35 150 000

Not 16 Kortfristig del av långfristig skuld till kreditinstitut

	2023-12-31	2022-12-31
Kortfristig del av långfristig skuld (nästa års beräknade amortering, samt lån med slutförfallodag inom ett år)	700 000	13 980 000
Summa kortfristiga skulder till kreditinstitut	700 000	13 980 000

Not 17 Övriga skulder

	2023-12-31	2022-12-31
Personalens källskatt	8 153	2 844
Lagstadgade sociala avgifter	3 246	1 262
Summa övriga kortfristiga skulder	11 399	4 106

Not 18 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2023-12-31	2022-12-31
Upplupna arvoden och löner	0	91 977
Upplupna räntekostnader	42 256	17 088
Förutbetalda hyror och avgifter	477 368	439 570
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	408 877	501 801
Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	928 501	1 050 436

Årsredovisningen för HSB Brf Nystavaren i Eskilstuna med verksamhetsår 2023-01-01 - 23-12-31 har signerats digitalt

2024-

Göran Andersson

Kerstin Györi

Ulf Blomkvist

Kerstin Holm

Bo Lundmark

Leif Andersson

Vår revisionsberättelse har lämnats 2024-

Mikael Edeskans
Av föreningen vald revisor

Ola Trané
BoRevision AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i HSB Bostadsrättsförening 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 2023.

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 2023 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 BoRevision 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 Bostadsrättsförening Nystavaren i Eskilstuna för räkenskapsåret 2023 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 provar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för vårt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Eskilstuna

Digitalt signerad av

Ola Trané
BoRevision i Sverige AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Michael Edeskans
Av föreningen vald revisor



ÅRSREDOVISNING 2023

Årsredovisning för 2023 avseende HSB Brf Nystavaren i Eskilstuna signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

GÖRAN ANDERSSON

Ordförande

E-signerade med BankID: 2024-03-26 kl. 21:42:23



ULF BLOMKVIST

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-04-03 kl. 12:15:18



LEIF ANDERSSON

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-03-25 kl. 17:37:35



KERSTIN GYÖRI

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-03-27 kl. 13:59:35



BO LUNDMARK

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-04-03 kl. 11:36:12



KERSTIN HOLM

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-04-03 kl. 12:50:59



MICHAEL EDESKANS

Revisor

E-signerade med BankID: 2024-04-08 kl. 00:48:47



OLA TRANÉ

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2024-04-09 kl. 07:28:05



REVISIONSBERÄTTELSE 2023

Revisionsberättelsen för 2023 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: 2024-04-08 kl. 00:52:05



OLA TRANÉ

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2024-04-09 kl. 07:29:06



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 stadgama 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

Stadgama 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 star något i årsredovisningen.