



ÅRSREDOVISNING 2024

HSB Brf Gustavsborg i Eskilstuna

MEDLEM I HSB



HSB – där möjligheterna bor

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

VERKSAMHETEN

Styrelsen för HSB Brf Gustavsborg med säte i Eskilstuna org.nr. 718000-2623 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2024-01-01 - 2024-12-31

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 2023-12-04.

Föreningen äger och förvaltar

Föreningen äger och förvaltar byggnaderna på fastigheten i Eskilstuna kommun med adresserna Gustavsborgsvägen 1-39, Öknavägen 1-19 och Blålocksvägen 12-93:

Fastighet	Förvärvsdatum	Nybyggnadsår byggnad
Blålockan 1	1964-09-08	1980 och 1981

Totalt 1 objekt

Fastigheterna är fullvärdesförsäkrade i Länsförsäkringar Södermanland. I försäkringen ingår styrelseansvar. Hemförsäkring tecknas och bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna, kollektivt bostadsrättstillägg ingår i föreningens fastighetsförsäkring.

Antal	Benämning	Total yta m ²
124	lägenheter (upplåtna med bostadsrätt)	12 646
1	lokaler (upplåtna med bostadsrätt)	750
134	garageplatser	2 010
115	p-platser	0
3	lokaler (kvartershus)	0
Totalt 377 objekt		15 406

Föreningens lägenheter fördelas på:

- 12 st 2 rum och kök
- 16 st 3 rum och kök
- 51 st 4 rum och kök
- 45 st 5 rum och kök

Styrelsens sammansättning

Namn	Roll	Fr.o.m.	T.o.m.
Eva Borgström	Ordförande	2024-05-20	2024-09-01
Emma Liljeblad Hultman	Ordförande	2024-09-01	
Emma Liljeblad Hultman	Ledamot	2023-06-16	2024-09-01
Andreas Lexell	Ledamot	2024-05-20	
Sara Brink	HSB Ledamot	2024-05-20	
Björn Jafner	Ledamot	2024-05-20	
Sara Griffiths	Ledamot	2024-05-20	
Bruna Naomi Sampy Da Fonseca	Ledamot	2024-05-20	
Nedeljko Andrejev	Ledamot	2023-06-16	

I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är: Björn Jafner, Nedeljko Andrejev och Emma Liljeblad Hultman.

Styrelsen har under året hållit 11 protokollförda styrelsemöten.

Firman tecknas två i förening av Nedeljko Andrejev, Emma Liljeblad Hultman och Andreas Lexell.

Revisorer har varit: Jonas Blomqvist med Lennart Sjöo som suppleant valda av föreningen, samt en revisor hos Kungsbron Borevision AB.

Valberedning har varit: Anita Björnehaag (sammankallande) och Lovisa Salonen, valda vid föreningsstämman.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2024-05-20. På stämman deltog 33 medlemmar varav 30 röstberättigade.

VÄSENTLIGA HÄNDELSE UNDER RÄKENSKAPSÅRET

Årsavgiften förändrades fr.o.m. 2024-01-01 med +10%.

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 2022-10-25.

Styrelsen har gjort ytterligare en förfrågan till Eskilstuna kommun om försäljning av förskolan. Kommunen har igen avböjt. Styrelsen fortsätter att undersöka vilken lösning för elbilsladdning som kan bli aktuell. Flera offerter har tagits in och arbetet fortätter under 2024 under förutsättning att ekonomin tillåter det.



Underhåll

Vi har haft en städdag där vi koncentrerade oss på målning utav kvarters hus samt fortsatt målning utav garagelängor. Detta arbete är pågående och kommer att slutföras under 2025. Vi har även enl. underhållsplan fortsatt arbetet/underhållet med gavlar, det återstår uppskattningsvis ett par gavlar, lämnar det åt ronderingen/översynen utav området som kommer att genomföras under våren 2025. Vi har åtgärdat en vattenläcka vid Blålocksvägen 21 ny nedstigningsbrunn samt byte utav kulvert och ventiler i den befintliga brunnen. Läckage på värme på B83 och B85, ny kulvert installerad, ny växlare och tryckkärl i undercentral på Blålocksvägen. Genomgång utav samtliga radiatorer på Blålocksvägen

Sedan föreningen startade har följande större åtgärder genomförts:

Årtal	Åtgärd
1988	Värmekulvert i mark
2008	Dragning av ny kabel för TV mm
2012	Renovering garageportar
2012	Nybyggnation av tre garage
2012	Anläggning 16 nya parkeringsplatser
2014	Byte ventilation
2016	Byte av pumpar och värmeväxlare i undercentraler
2017	Byte av hängrännor och stuprör på några byggnader
2017	Byte av enstaka fönster
2018	Byte av hängrännor och stuprör på några byggnader
2018-2020	Byte av samtliga fönster och altandörrar
Rullande intervall	Fasadmålning
2018-2020	Renovering av förskolan
2020	Asfaltering av förskolans innergård
2020	Byte samtliga fönster
2019-2022	Byte av samtliga tak samt montering av brandceller
2022	Byte av fjärrvärmewäxlare för Gustavsborgsvägen och Ökanvägen
2023	Byte av en tvättmaskin i röda kvarterhuset

Förvaltning

Föreningen har avtal med nedanstående företag

Leverantör	Avtalstyp
HSB Södermanland AB	Ekonomisk förvaltning
HSB Södermanland AB	Fastighetsskötsel
HSB Södermanland AB	Lokalvård
HSB Södermanland AB	Teknisk förvaltning
Eskilstuna Energi & Miljö AB	Fjärrvärme, el, renhållning, vatten
Tele2	Bredband och TV
Länsförsäkringar	Fastighetsförsäkringar
M4-gruppen	Snöröjning
Elis	Entremattor i kvartershusen
PreZero	Containrar för trädgårdsavfall

MEDLEMSINFORMATION

Under året har 8 bostadsrätter överlåts och 0 upplåts.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 197 och under året har det tillkommit 12 och avgått 14 medlemmar.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 195.

FLERÅRSÖVERSIKT

	2024	2023	2022	2021	*2020
Sparande, kr/kvm	305	294	254	214	0
Skuldsättning, kr/kvm	6 406	7 584	7 814	7 289	5 236
Skuldsättning bostadsrättsyta, kr/kvm	7 805	7 584	7 814	7 289	0
Räntekänslighet, %	8	9	10	9	0
Energikostnad, kr/kvm	150	166	156	155	0
Årsavgifter, kr/kvm	990	835	721	721	706
Årsavgifter/totala intäkter, %	92	93	94	94	0
Totala intäkter, kr/kvm	880	903	830	827	0
Nettoomsättning, tkr	13 247	11 936	11 115	11 072	0
Resultat efter finansiella poster, tkr	891	66	1 521	1 135	1 322
Soliditet, %	14	13	13	12	15

*För år 2020 - 2023 har nyckeltalen räknats fram utan garagens kvm yta. Enligt regelverket BFNAR 2023:1 skall kvadratmeter även för garage medräknas, fr o m 2024 är därmed kvm för garage medräknade.

Följande nyckeltal har inte räknats ut för 2020: Sparande, Skuldsättning bostadsrättsyta, Räntekänslighet, Energikostnad, Årsavgift/totala intäkter, Totala intäkter och Nettoomsättning.

För definitioner av nyckeltal se not 1.

FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL

	Belopp vid	Disposition av	Förändring	Belopp vid
	årets ingång	föregående års	under året*	årets utgång
Bundet eget kapital		resultat enligt		
		stämmans beslut		
Inbetalade insatser, kr	2 723 500	0	0	2 723 500
Underhållsfond, kr	3 904 791	0	236 423	4 141 214
S:a bundet eget kapital, kr	6 628 291	0	236 423	6 864 714
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat, kr	9 126 203	65 952	-236 423	8 955 732
Årets resultat, kr	65 952	-65 952	891 332	891 332
S:a ansamlad vinst/förlust, kr	9 192 155	0	654 909	9 847 064
S:a eget kapital, kr	15 820 446	0	891 332	16 711 778

* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 652 000 kr samt ianspråktagande skett med 415 577 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	9 192 155
Årets resultat, kr	891 332
Reservation till underhållsfond, kr	-652 000
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	415 577
Summa till föreningsstämmans förfogande, kr	9 847 064

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Styrelsens förslag gällande extra reservation till underhållsfond, kr	-0
Balanseras i ny räkning, kr	9 847 064

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	13 246 616	11 935 714
Övriga rörelseintäkter	Not 3	312 200	160 054
Summa Rörelseintäkter		13 558 816	12 095 769
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 4	-7 788 393	-7 285 637
Övriga externa kostnader	Not 5	-118 698	-152 187
Personalkostnader	Not 6	-248 885	-235 970
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		-2 959 358	-2 956 804
Summa Rörelsekostnader		-11 115 334	-10 630 598
Rörelseresultat		2 443 483	1 465 170
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		1 590	115
Räntekostnader och liknande resultatposter		-1 553 741	-1 399 334
Summa Finansiella poster		-1 552 151	-1 399 219
Resultat efter finansiella poster		891 332	65 952
Resultat före skatt		891 332	65 952
Årets resultat		891 332	65 952



BALANSRÄKNING

2024-12-31 2023-12-31

Tillgångar

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och mark	Not 7	114 841 280	117 500 747
Maskiner och andra tekniska anläggningar	Not 8	90 819	109 595
Pågående nyanläggningar materiella anläggningstillgångar	Not 9	0	10 426
Summa Materiella anläggningstillgångar		114 932 100	117 620 769

Finansiella anläggningstillgångar

Andra långfristiga värdepappersinnehav		500	500
Summa Finansiella anläggningstillgångar		500	500

Summa Anläggningstillgångar

114 932 600 117 621 269

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

Kundfordringar		0	4 328
Övriga kortfristiga fordringar	Not 10	2 911 374	2 489 285
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 11	561 771	405 787
Summa Kortfristiga fordringar		3 473 145	2 899 400

Summa Omsättningstillgångar

3 473 145 2 899 400

Summa Tillgångar

118 405 744 120 520 669



BALANSRÄKNING

2024-12-31

2023-12-31

Eget kapital och skulder

Eget kapital

Bundet eget kapital		
Medlemsinsatser	2 723 500	2 723 500
Fond för yttre underhåll	4 141 214	3 904 791
Summa Bundet eget kapital	6 864 714	6 628 291
Fritt eget kapital		
Balanserat resultat	8 955 732	9 126 203
Årets resultat	891 332	65 952
Summa Fritt eget kapital	9 847 064	9 192 155
Summa Eget kapital	16 711 779	15 820 447

Skulder

<i>Långfristiga skulder</i>			
Övriga långfristiga skulder till kreditinstitut	Not 12	42 770 430	74 219 547
<i>Summa Långfristiga skulder</i>		42 770 430	74 219 547
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Övriga kortfristiga skulder till kreditinstitut	Not 13	55 926 310	27 380 740
Leverantörsskulder		999 924	1 000 216
Skatteskulder		165 063	169 449
Övriga kortfristiga skulder	Not 14	79 764	47 540
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 15	1 752 475	1 882 730
<i>Summa Kortfristiga skulder</i>		58 923 536	30 480 675
Summa Skulder		101 693 966	104 700 222
Summa Eget kapital och skulder		118 405 744	120 520 669



KASSAFLÖDESANALYS

2024-01-01

2023-01-01

2024-12-31

2023-12-31

Kassaflöde från den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	2 443 483	1 465 170
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar	2 959 358	2 956 804
Summa Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet	2 959 358	2 956 804
Erhållen ränta	1 590	115
Erlagd ränta	-1 530 320	-1 402 055
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	3 874 111	3 020 034
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Ökning (-) /minskning (+) av rörelsefordringar	-153 246	-82 552
Ökning (+) /minskning (-) av rörelseskulder	-126 130	-2 149 965
Summa Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital	-279 377	-2 232 517
Kassaflöde från den löpande verksamheten	3 594 734	787 518
Kassaflöde från investeringsverksamheten		
Förvärv/avyttring av materiella anläggningstillgångar	-270 689	135 367
Summa Kassaflöde från investeringsverksamheten	-270 689	135 367
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		
Ökning (+) /minskning (-) av skuld till kreditinstitut	-2 903 547	-3 079 000
Summa Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-2 903 547	-3 079 000
Årets kassaflöde	420 498	-2 156 115
Likvida medel vid årets början	2 489 149	4 645 265
Likvida medel vid årets slut	2 909 648	2 489 149



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).

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	82 939 856 kr
Förändring jämfört med föregående år	0 kr

Kassaflödesanalys

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

Definitioner nyckeltal

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Nettoomsättning i tkr: Föreningens nettoomsättning under räkenskapsåret.

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

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

Not 2	Nettoomsättning	2024-01-01	2023-01-01
		2024-12-31	2023-12-31
	<i>Bruttoomsättning</i>		
	Årsavgifter bostäder andelstalsfördelat	11 058 984	9 814 320
	Årsavgifter lokaler	1 456 800	1 367 640
	Hyror lokaler	111 996	122 743
	Hyror garage och parkeringsplatser	710 000	713 350
	Hyror övrigt	19 200	4 800
	Övriga primära intäkter	20 560	27 558
	Summa Bruttoomsättning	13 377 540	12 050 411
	Hyresbortfall	-130 923	-114 697
	Summa	-130 923	-114 697
	Summa Nettoomsättning	13 246 616	11 935 714

Not 3	Övriga rörelseintäkter	2024-01-01	2023-01-01
		2024-12-31	2023-12-31
	<i>Övriga rörelseintäkter</i>		
	Försäkringsersättningar	285 073	27 821
	Övriga ersättningar och intäkter	27 127	132 234
	Summa Övriga rörelseintäkter	312 200	160 054

Övriga ersättningar och intäkter var högre under 2023 då föreningen mottog ett elstöd från Skatteverket på 88 tkr.

Not 4	Driftskostnader	2024-01-01	2023-01-01
		2024-12-31	2023-12-31
	<i>Driftskostnader</i>		
	Fastighetsskötsel, lokalvård och samfälligheter	-528 125	-486 484
	Snö och halk-bekämpning	-326 007	-476 758
	Reparationer	-1 115 591	-884 423
	Planerat underhåll	-415 577	-915 948
	Försäkringsskador	-730 851	-95 931
	El	-304 105	-340 880
	Uppvärmning	-1 460 834	-1 328 291
	Vatten	-542 098	-555 928
	Sophämtning	-284 636	-364 774
	Fastighetsförsäkring	-344 259	-275 436
	Kabel-TV och bredband	-211 844	-212 298
	Fastighetsskatt och fastighetsavgift	-1 172 337	-1 007 647
	Förvaltningsavtalskostnader	-352 129	-340 838
	Summa Driftskostnader	-7 788 393	-7 285 637

Not 5	Övriga externa kostnader	2024-01-01	2023-01-01
		2024-12-31	2023-12-31
	<i>Övriga externa kostnader</i>		
	Förbrukningsinventarier och varuinköp	-10 323	-2 965
	Administrationskostnader	-28 726	-34 248
	Extern revision	-21 000	-18 001
	Konsultkostnader	-11 926	-57 359
	Medlemsavgifter	-35 250	-35 250
	Föreningsverksamhet	-7 719	-2 340
	Övriga förvaltningskostnader	-3 754	-2 025
	Summa Övriga externa kostnader	-118 698	-152 187

Not 6	Personalkostnader	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
	<i>Personalkostnader</i>		
	Arvode styrelse	-146 354	-157 630
	Revisionsarvode	-4 500	-4 500
	Övriga arvoden	-11 145	-9 200
	Löner och övriga ersättningar	-28 830	-8 392
	Sociala avgifter	-55 479	-51 335
	Övriga personalkostnader	-2 577	-4 913
	<i>Summa Personalkostnader</i>	-248 885	-235 970
Not 7	Byggnader och mark	2024-12-31	2023-12-31
	<i>Ackumulerade anskaffningsvärden</i>		
	Ingående anskaffningsvärde byggnader	144 240 983	144 190 095
	Ingående anskaffningsvärde mark	4 373 734	4 373 734
	Ingående anskaffningsvärde markanläggningar	299 000	299 000
	Årets investeringar	281 115	50 888
	<i>Summa Ackumulerade anskaffningsvärden</i>	149 194 832	148 913 717
	<i>Ackumulerade avskrivningar</i>		
	Ingående avskrivningar	-31 412 969	-28 474 942
	Årets avskrivningar	-2 940 582	-2 938 027
	<i>Summa Ackumulerade avskrivningar</i>	-34 353 551	-31 412 969
	<i>Utgående redovisat värde</i>	114 841 280	117 500 747
	<i>Taxeringsvärde</i>	<i>2024-12-31</i>	<i>2023-12-31</i>
	Taxeringsvärde byggnad - bostäder	103 229 000	87 805 000
	Taxeringsvärde byggnad - lokaler	0	0
	Taxeringsvärde mark - bostäder	77 899 000	49 669 000
	Taxeringsvärde mark - lokaler	0	0
	<i>Summa</i>	181 128 000	137 474 000
	<i>Ställda säkerheter</i>	<i>2024-12-31</i>	<i>2023-12-31</i>
	Fastighetsinteckning	106 334 000	106 334 000
	Varav i eget förvar	0	0
	<i>Ställda säkerheter</i>	106 334 000	106 334 000

Not 8	Maskiner och andra tekniska anläggningar	2024-12-31	2023-12-31
-------	--	------------	------------

Ackumulerade anskaffningsvärden

Ingående anskaffningsvärde

492 909

492 909

*Summa Ackumulerade anskaffningsvärden***492 909****492 909***Ackumulerade avskrivningar*

Ingående avskrivningar

-383 314

-364 537

Årets avskrivningar

-18 776

-18 776

*Summa Ackumulerade avskrivningar***-402 090****-383 314***Utgående redovisat värde***90 819****109 595**

Not 9	Pågående nyanläggningar materiella anläggningstillgångar	2024-12-31	2023-12-31
-------	--	------------	------------

Pågående nyanläggningar materiella anläggningstillgångar

Ingående värde pågående nyanläggning

10 426

196 681

Årets investeringar

270 689

0

Omklassificering till byggnad

-281 115

-186 255

*Summa Pågående nyanläggningar materiella anläggningstillgångar***0****10 426**

Not 10	Övriga kortfristiga fordringar	2024-12-31	2023-12-31
--------	--------------------------------	------------	------------

Övriga fordringar

Avräkningskonto HSB

2 909 648

2 489 149

Skattekonto

1 726

136

*Summa Övriga fordringar***2 911 374****2 489 285**

Not 11	Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	2024-12-31	2023-12-31
--------	--	------------	------------

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

561 771

405 787

*Summa Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter***561 771****405 787**

Not 12 Övriga långfristiga skulder till kreditinstitut

2024-12-31

Låneinstitut	Räntesats	Konv.datum	Belopp	Nästa års amortering
Svenska Handelsbanken AB Stadshypotek	3,27%	2025-04-01	8 304 000	553 600
Svenska Handelsbanken AB Stadshypotek	1,43%	2030-03-01	10 752 500	0
Svenska Handelsbanken AB Stadshypotek	1,26%	2025-03-30	10 375 000	250 000
Svenska Handelsbanken AB Stadshypotek	1,14%	2025-04-30	13 533 520	297 440
Svenska Handelsbanken AB Stadshypotek	0,93%	2025-09-01	7 350 597	496 000
Svenska Handelsbanken AB Stadshypotek	1,28%	2029-01-30	15 132 930	0
Svenska Handelsbanken AB Stadshypotek	1,39%	2026-12-30	8 050 000	0
Svenska Handelsbanken AB Stadshypotek	3,02%	2027-06-01	9 025 000	190 000
Svenska Handelsbanken AB Stadshypotek	3,47%	2025-04-01	3 447 500	105 000
Svenska Handelsbanken AB Stadshypotek	3,72%	2025-01-30	480 000	10 000
Svenska Handelsbanken AB Stadshypotek	3,47%	2025-03-03	12 245 693	370 148
			98 696 740	2 272 188
Långfristig del			42 770 430	
Nästa års amortering av långfristig skuld			190 000	
Lån som ska konverteras inom ett år			55 736 310	
Kortfristig del			55 926 310	
Nästa års amorteringar av lång- och kortfristig skuld			2 272 188	
Amorteringar inom 2-5 år beräknas uppgå till			9 088 752	
Skulder med bindningstid på över 5 år uppgår om 5 år till			10 752 500	
Genomsnittsräntan vid årets utgång			1,94%	
Finns swap-avtal			Nej	

Not 13 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	3,27%	2025-04-01	8 304 000	553 600
Svenska Handelsbanken AB Stadshypotek	1,43%	2030-03-01	10 752 500	0
Svenska Handelsbanken AB Stadshypotek	1,26%	2025-03-30	10 375 000	250 000
Svenska Handelsbanken AB Stadshypotek	1,14%	2025-04-30	13 533 520	297 440
Svenska Handelsbanken AB Stadshypotek	0,93%	2025-09-01	7 350 597	496 000
Svenska Handelsbanken AB Stadshypotek	1,28%	2029-01-30	15 132 930	0
Svenska Handelsbanken AB Stadshypotek	1,39%	2026-12-30	8 050 000	0
Svenska Handelsbanken AB Stadshypotek	3,02%	2027-06-01	9 025 000	190 000
Svenska Handelsbanken AB Stadshypotek	3,47%	2025-04-01	3 447 500	105 000
Svenska Handelsbanken AB Stadshypotek	3,72%	2025-01-30	480 000	10 000
Svenska Handelsbanken AB Stadshypotek	3,47%	2025-03-03	12 245 693	370 148
			98 696 740	2 272 188
Nästa års amortering av långfristig skuld			190 000	
Lån som ska konverteras inom ett år			55 736 310	
Kortfristig del			55 926 310	

Not 14 Övriga kortfristiga skulder**2024-12-31****2023-12-31**

<i>Övriga skulder</i>		
Momsskuld	76 020	42 976
Källskatt	3 744	4 564
<i>Summa Övriga skulder</i>	79 764	47 540

Not 15 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter**2024-12-31****2023-12-31**

<i>Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</i>		
Förutbetalda hyror och avgifter	1 065 486	1 054 237
Upplupna räntekostnader	119 653	96 232
Övriga upplupna kostnader	567 336	732 261
<i>Summa Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</i>	1 752 475	1 882 730

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

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i HSB Brf Gustavsborg i Eskilstuna, org.nr. 718000-2623

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

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

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

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

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

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

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

Styrelsens ansvar

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

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

Revisorn utsedd av HSB Riksförbunds ansvar

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

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

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

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

Den föreningsvalda revisorns ansvar

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



Rapport om andra krav enligt lagar, andra författningar samt stadgar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för HSB Brf Gustavsborg i Eskilstuna för räkenskapsåret 20240101–20241231 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god 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

Jonas Blomqvist
Av föreningen vald revisor



ÅRSREDOVISNING 2024

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

EMMA LILJEBLAD HULTMAN

Ordförande

E-signerade med BankID: 2025-04-15 kl. 18:17:34



SARA BRINK

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-04-15 kl. 09:20:53



BJÖRN JAFNER

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-04-16 kl. 21:59:32



SARA GRIFFITHS

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-04-16 kl. 13:22:27



NEDELJKO ANDREJEV

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-04-15 kl. 18:32:33



**BRUNA NAOMI SAMPY DA
FONSECA**

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-04-15 kl. 18:16:26



ANDREAS LEXELL

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-04-15 kl. 08:44:30



JONAS BLOMQVIST

Revisor

E-signerade med BankID: 2025-04-22 kl. 07:23:47



MARIA SUKHOVA

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2025-04-23 kl. 08:49:56



REVISIONSBERÄTTELSE 2024

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

JONAS BLOMQVIST

Revisor

E-signerade med BankID: 2025-04-22 kl. 07:24:54



MARIA SUKHOVA

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2025-04-23 kl. 08:49:32



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.