



## ÅRSREDOVISNING 2023

HSB Brf Trumtorp i Eskilstuna



# FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

## VERKSAMHETEN

Styrelsen för HSB Brf Trumtorp i Eskilstuna med säte i Eskilstuna org.nr. 716402-0732 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2023-01-01 - 2023-12-31

### ALLMÄNT OM VERKSAMHETEN

Föreningen är en äkta 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 1987. Föreningens stadgar registrerades senast 2023-12-12.

#### Föreningen äger och förvaltar

Föreningen äger och förvaltar byggnaden på fastigheten i Eskilstuna kommun med adress Sveavägen 23:

| Fastighet      | Förvärvsdatum | Nybyggnadsår byggnad |
|----------------|---------------|----------------------|
| Specialisten 2 | 1987-02-09    | 1988                 |

#### Totalt 1 objekt

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Protector Försäkring Sverige. I försäkringen ingår styrelseansvar. Hemförsäkring tecknas och bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna, kollektivt bostadsrättstillägg ingår i föreningens fastighetsförsäkring.

| Antal            | Benämning                             | Total yta m <sup>2</sup> |
|------------------|---------------------------------------|--------------------------|
| 3                | lokaler (hyresrätt)                   | 52                       |
| 26               | p-platser                             | 0                        |
| 40               | lägenheter (upplåtna med bostadsrätt) | 2470                     |
| Totalt 69 objekt |                                       | 2522                     |

Föreningens lägenheter fördelas på:

8 st 1 rum och kök  
22 st 2 rum och kök  
10 st 2.5 rum och kök



**Styrelsens sammansättning**

| Namn              | Roll        | Fr.o.m.    |
|-------------------|-------------|------------|
| Hans Brostedt     | Ordförande  | 2023-05-10 |
| Bo Ax             | Ledamot     | 2022-05-18 |
| Börje Hellberg    | Ledamot     | 2022-05-18 |
| Kristina Hellberg | Ledamot     | 2023-05-10 |
| Lisa Stahl        | Ledamot     | 2023-05-10 |
| Charlotta Cederth | Ledamot     | 2022-05-18 |
| Catrine Ericsson  | HSB Ledamot | 2023-05-10 |

I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är: Hans Brostedt, Börje Hellberg, Charlotta Cederth och Bo Ax.

Styrelsen har under året hållit 9 protokollförda styrelsemöten.

Firmatecknare har varit: Hans Brostedt, Börje Hellberg och Kristina Hellberg.

Firman tecknas av styrelsen eller två i förening av ledamöterna ovan.

Revisorer har varit: Inger Tuvgren med Sven Hasselkvist som suppleant valda av föreningen, samt en av HSB Riksförbund utsedd revisor hos Borevision AB.

Valberedning har varit: Sten-Åke Olsson (sammankallande) samt Sven Hasselkvist, valda vid föreningsstämman.

Fullmäktigeledamot: Föreningen har utsett Kristina Hellberg som fullmäktigeledamot till HSB Södermanlands föreningsstämma samt Hans Brostedt som suppleant

**Föreningsstämma**

Ordinarie föreningsstämma hölls 2023-05-10. På stämman deltog 24 röstberättigade medlemmar.

Extra föreningsstämma hölls 2023-11-16. På stämman deltog 19 röstberättigade medlemmar.

**VÄSENTLIGA HÄNDELSE UNDER RÄKENSKAPSÅRET**

Årsavgiften förändrades fr.o.m. 2023-01-01 med +5%.

En förändring av årsavgiften med +3% per 2024-01-01 är registrerad. Dessutom höjs avgiften för parkeringsplatser utan el till kronor 175:-/mån och med el till kronor 350:-/mån samt att avgiften för övernattningsrummet höjs till kronor 300:-/natt.

Föreningen har en aktuell 15-årig underhållsplan som redovisar fastighetens underhållsbehov. Planen ligger till grund för styrelsens beslut om fondering eller ianspråktagande av fondmedel.

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

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

Senaste stadgeenliga fastighetsbesiktning utfördes i enlighet med föreningens underhållsplan den 2023-10-17.

**Övrig föreningsinformation**

Medlemmar har under året ordnat med bingo 1 gång/vecka.

Några medlemmar ordnade med fika utomhus i det vackra vädret.

Övernattningsrummet har hyrts ut under påsken (april) och under hösten vid ett flertal tillfällen.

Vår bastu används flitigt och det har skett ca 160 ggr detta år.

Städarna som vi har avtal med utför städning varannan vecka på måndagar.

En överlåtelse av avtalet för städning har skett till företaget Hemfrid 1 december.

Vi har vid ordinarie stämma i maj månad och vid extra stämma i november månad beslutat att anta normalstadgar 2023.

**Sedan föreningen startade har följande större åtgärder genomförts:**

| Årtal | Ändamål                                                                |
|-------|------------------------------------------------------------------------|
| 2004  | Skärmtak på balkonger                                                  |
| 2008  | Omläggning av yttertak                                                 |
| 2009  | Målning av trädetaljer på fasaden samt dörrar till cykelrum och soprum |
| 2011  | Målning av förstugor                                                   |
| 2012  | 2 nya Miele tvättmaskiner                                              |
| 2012  | Ventilationsrensning                                                   |
| 2012  | 10 nya handledare i trapphusen                                         |
| 2013  | Målning fönsterbleck, entré-, förråds-, hissdörrar                     |
| 2015  | Hissrenovering                                                         |
| 2016  | Byte av mangel                                                         |
| 2016  | Installation av 1 motorvärmare                                         |
| 2017  | Nya lägenhetsdörrar och lås                                            |
| 2018  | Nya fönster                                                            |
| 2020  | Avgasare                                                               |
| 2020  | Luftavfuktare torkrum                                                  |
| 2022  | Byte av stolplamptoppar vid parkeringen                                |
| 2023  | Belysning i korridorer/trapphus och vissa gemensamma utrymmen          |
| 2023  | Byte av timer på några motorvärmare                                    |
| 2023  | Nya nödtelefoner i hissarna samt uppdatering till 4G.                  |

**Förvaltning**

Föreningen har avtal med nedanstående företag

| Leverantör       | Avtalstyp                      |
|------------------|--------------------------------|
| HSB Södermanland | Ekonomisk förvaltning          |
| Tele2            | TV, bredband, telefoni         |
| Securitas        | Fastighetsjour                 |
| Kiwa Inspecta    | Besiktning hissar              |
| Nordisk hiss     | Hisservice                     |
| Nordisk hiss     | GSM nödtelefonbevakning        |
| Certego          | Nyckelservice                  |
| Städarna/Hemfrid | Städning korridorer o trapphus |

Diverse underhåll och fastighetsskötsel ombesörjs av föreningsmedlemmar.

Föreningen har med hjälp av HSB ansökt om Elstöd.



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

Under 2024 beräknas arbete med balkonger ske. I samband med detta räknar vi även med att se över träpartier, krönplåtar samt trädäck.

Renovering av tvättstuga samt eventuellt inköp och installation av ny torktumlare.

Kan också bli aktuellt med ventilationsrensning under 2024 då OVK (obligatorisk ventilations-kontroll) blir först 2026/2027

Asfaltering har vi skjutit framför oss under många år och än så länge klarar vi det men kan bli aktuellt under 2025.

Under 2028 tillkommer även att ny energideklaration ska utföras samt att plåtgärning på taket ska ses över och eventuellt åtgärdas.

**MEDLEMSINFORMATION**

Under året har 2 bostadsrätter överlåtits och 0 upplåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 45 och under året har det tillkommit 3 och avgått 2 medlemmar.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 46.

**FLERÅRSÖVERSIKT**

|                                        | 2023  | 2022  | 2021  | *2020 | 2019  |
|----------------------------------------|-------|-------|-------|-------|-------|
| Sparande, kr/kvm                       | 357   | 339   | 341   | 0     | 0     |
| Skuldsättning, kr/kvm                  | 5 706 | 5 877 | 6 051 | 6 174 | 6 301 |
| Skuldsättning bostadsrättsyta, kr/kvm  | 5 826 | 6 001 | 6 162 | 0     | 0     |
| Räntekänslighet, %                     | 7     | 7     | 8     | 0     | 0     |
| Energikostnad, kr/kvm                  | 184   | 183   | 177   | 0     | 0     |
| Årsavgifter, kr/kvm                    | 878   | 837   | 820   | 820   | 820   |
| Årsavgifter/totala intäkter, %         | 95    | 97    | 96    | 0     | 0     |
| Totala intäkter, kr/kvm                | 902   | 847   | 838   | 0     | 0     |
| Nettoomsättning, tkr                   | 2 251 | 2 136 | 2 100 | 2 104 | 2 104 |
| Resultat efter finansiella poster, tkr | 234   | 360   | 466   | 495   | 519   |
| Soliditet, %                           | 32    | 31    | 29    | 27    | 25    |

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

*\*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 BFAR 2023:1 vilket kan påverka jämförbarheten för tidigare 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<br>årets ingång | Disposition av<br>föregående års<br>resultat enligt<br>stämmans beslut | Förändring<br>under året* | Belopp vid<br>årets utgång |
|---------------------------------------|----------------------------|------------------------------------------------------------------------|---------------------------|----------------------------|
| <b>Bundet eget kapital</b>            |                            |                                                                        |                           |                            |
| Inbetalade insatser, kr               | 2 942 004                  | 0                                                                      | 0                         | 2 942 004                  |
| Underhållsfond, kr                    | 1 165 985                  | 0                                                                      | -10 669                   | 1 155 316                  |
| <b>S:a bundet eget kapital, kr</b>    | <b>4 107 989</b>           | <b>0</b>                                                               | <b>-10 669</b>            | <b>4 097 320</b>           |
| <b>Fritt eget kapital</b>             |                            |                                                                        |                           |                            |
| Balanserat resultat, kr               | 2 294 681                  | 359 549                                                                | 10 669                    | 2 664 899                  |
| Årets resultat, kr                    | 359 549                    | -359 549                                                               | 233 831                   | 233 831                    |
| <b>S:a ansamlad vinst/förlust, kr</b> | <b>2 654 230</b>           | <b>0</b>                                                               | <b>244 500</b>            | <b>2 898 730</b>           |
| <b>S:a eget kapital, kr</b>           | <b>6 762 219</b>           | <b>0</b>                                                               | <b>233 831</b>            | <b>6 996 050</b>           |

\* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 263 000 kr samt ianspråktagande skett med 273 669 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 | 2 654 230        |
| Årets resultat, kr                                  | 233 831          |
| Reservation till underhållsfond, kr                 | -263 000         |
| Ianspråktagande av underhållsfond, kr               | 273 669          |
| <b>Summa till föreningsstämmans förfogande, kr</b>  | <b>2 898 730</b> |

**Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:**

|                                                                       |                  |
|-----------------------------------------------------------------------|------------------|
| Styrelsens förslag gällande extra reservation till underhållsfond, kr | -0               |
| <b>Balanseras i ny räkning, kr</b>                                    | <b>2 898 730</b> |

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

| <b>Resultaträkning</b>                            | <b>Not</b> | <b>2023-01-01</b>  | <b>2022-01-01</b>  |
|---------------------------------------------------|------------|--------------------|--------------------|
|                                                   | <b>1</b>   | <b>-2023-12-31</b> | <b>-2022-12-31</b> |
| <b>Rörelseintäkter</b>                            |            |                    |                    |
| Nettoomsättning                                   | 2          | 2 251 440          | 2 136 438          |
| Övriga rörelseintäkter                            | 3          | 24 218             | 0                  |
| <b>Summa rörelseintäkter</b>                      |            | <b>2 275 658</b>   | <b>2 136 438</b>   |
| <b>Rörelsekostnader</b>                           |            |                    |                    |
| Driftskostnader                                   | 4          | -910 495           | -883 053           |
| Övriga externa kostnader                          | 5          | -129 516           | -101 438           |
| Underhåll enligt plan                             |            | -273 669           | -104 250           |
| Personalkostnader och arvoden                     | 6          | -77 090            | -62 338            |
| Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar |            | -391 768           | -391 768           |
| <b>Summa rörelsekostnader</b>                     |            | <b>-1 782 538</b>  | <b>-1 542 847</b>  |
| <b>Rörelseresultat</b>                            |            | <b>493 120</b>     | <b>593 591</b>     |
| <b>Finansiella poster</b>                         |            |                    |                    |
| Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter  |            | 54 518             | 11 331             |
| Räntekostnader och liknande resultatposter        |            | -313 807           | -245 373           |
| <b>Summa finansiella poster</b>                   |            | <b>-259 289</b>    | <b>-234 042</b>    |
| <b>Resultat efter finansiella poster</b>          |            | <b>233 831</b>     | <b>359 549</b>     |
| <b>Årets resultat</b>                             |            | <b>233 831</b>     | <b>359 549</b>     |



| <b>Balansräkning</b>                           | <b>Not<br/>1</b> | <b>2023-12-31</b> | <b>2022-12-31</b> |
|------------------------------------------------|------------------|-------------------|-------------------|
| <b>TILLGÅNGAR</b>                              |                  |                   |                   |
| <b>Anläggningstillgångar</b>                   |                  |                   |                   |
| <b>Materiella anläggningstillgångar</b>        |                  |                   |                   |
| Byggnader och mark                             | 7                | 18 403 227        | 18 794 995        |
| Maskiner och andra tekniska anläggningar       | 8                | 0                 | 0                 |
| <b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>  |                  | <b>18 403 227</b> | <b>18 794 995</b> |
| <b>Finansiella anläggningstillgångar</b>       |                  |                   |                   |
| Andra långfristiga värdepappersinnehav         | 9                | 500               | 500               |
| <b>Summa finansiella anläggningstillgångar</b> |                  | <b>500</b>        | <b>500</b>        |
| <b>Summa anläggningstillgångar</b>             |                  | <b>18 403 727</b> | <b>18 795 495</b> |
| <b>Omsättningstillgångar</b>                   |                  |                   |                   |
| <b>Kortfristiga fordringar</b>                 |                  |                   |                   |
| Övriga fordringar                              |                  | 4 420             | 508               |
| Avräkningskonto HSB Södermanland               |                  | 554 440           | 864 151           |
| Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter   | 10               | 67 237            | 59 014            |
| <b>Summa kortfristiga fordringar</b>           |                  | <b>626 097</b>    | <b>923 673</b>    |
| <b>Kortfristiga placeringar</b>                |                  |                   |                   |
| Övriga kortfristiga placeringar                | 11               | 2 800 000         | 2 300 000         |
| <b>Summa kortfristiga placeringar</b>          |                  | <b>2 800 000</b>  | <b>2 300 000</b>  |
| <b>Kassa och bank</b>                          |                  |                   |                   |
| Kassa och bank                                 | 12               | 7 226             | 5 000             |
| <b>Summa kassa och bank</b>                    |                  | <b>7 226</b>      | <b>5 000</b>      |
| <b>Summa omsättningstillgångar</b>             |                  | <b>3 433 323</b>  | <b>3 228 673</b>  |
| <b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>                        |                  | <b>21 837 050</b> | <b>22 024 168</b> |

| <b>Balansräkning</b>                                     | <b>Not</b> | <b>2023-12-31</b> | <b>2022-12-31</b> |
|----------------------------------------------------------|------------|-------------------|-------------------|
|                                                          | 1          |                   |                   |
| <b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>                          |            |                   |                   |
| <b>Eget kapital</b>                                      |            |                   |                   |
| <i>Bundet eget kapital</i>                               |            |                   |                   |
| Insatser                                                 |            | 2 942 004         | 2 942 004         |
| Fond för yttre underhåll                                 |            | 1 155 316         | 1 165 985         |
| <b>Summa bundet eget kapital</b>                         |            | <b>4 097 320</b>  | <b>4 107 989</b>  |
| <i>Fritt eget kapital</i>                                |            |                   |                   |
| Balanserat resultat                                      |            | 2 664 899         | 2 294 681         |
| Årets resultat                                           |            | 233 831           | 359 549           |
| <b>Summa fritt eget kapital</b>                          |            | <b>2 898 730</b>  | <b>2 654 230</b>  |
| <b>Summa eget kapital</b>                                |            | <b>6 996 050</b>  | <b>6 762 219</b>  |
| <b>Långfristiga skulder</b>                              |            |                   |                   |
| Skulder till kreditinstitut                              | 13, 14     | 13 938 100        | 9 818 100         |
| <b>Summa långfristiga skulder</b>                        |            | <b>13 938 100</b> | <b>9 818 100</b>  |
| <b>Kortfristiga skulder</b>                              |            |                   |                   |
| Kortfristig del av långfristig skuld till kreditinstitut | 15         | 452 000           | 5 004 000         |
| Leverantörsskulder                                       |            | 58 845            | 101 449           |
| Aktuella skatteskulder                                   |            | 8 142             | 5 749             |
| Övriga skulder                                           | 16         | 50 353            | 49 375            |
| Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter             | 17         | 333 560           | 283 276           |
| <b>Summa kortfristiga skulder</b>                        |            | <b>902 900</b>    | <b>5 443 849</b>  |
| <b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>                    |            | <b>21 837 050</b> | <b>22 024 168</b> |

**Kassaflödesanalys**Not  
1**2023-01-01**  
**-2023-12-31****2022-01-01**  
**-2022-12-31****Den löpande verksamheten**

Resultat efter finansiella poster

233 831

359 549

Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet

391 768

391 768

**Resultat efter finansiella poster****625 599****751 317****Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet**

Förändring av kortfristiga fordringar

-12 134

-10 078

Förändring av leverantörsskulder

-42 604

46 202

Förändring av kortfristiga skulder

53 654

-4 738

**Kassaflöde från den löpande verksamheten****624 515****782 703****Finansieringsverksamheten**

Ökning/minskning av skulder till kreditinstitut

-432 000

-397 000

**Kassaflöde från finansieringsverksamheten****-432 000****-397 000****Årets kassaflöde****192 515****385 703****Likvida medel vid årets början**

Likvida medel vid årets början

3 169 151

2 783 448

**Likvida medel vid årets slut****3 361 666****3 169 151**

## Noter

### Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

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 84 år. Årets avskrivningar på de olika komponenterna uppgår genomsnittligt till 1,6 %.

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 9 458 374 kronor.

**Not 2 Nettoomsättning**

|                              | <b>2023-01-01</b>  | <b>2022-01-01</b>  |
|------------------------------|--------------------|--------------------|
|                              | <b>-2023-12-31</b> | <b>-2022-12-31</b> |
| Årsavgifter                  | 2 169 888          | 2 066 688          |
| Hyrer                        | 90 000             | 74 400             |
| Hysesbortfall                | -17 400            | -9 625             |
| Intäkter konsumtionsavgift   | 360                | 360                |
| Övriga intäkter              | 8 592              | 4 615              |
| <b>Summa nettoomsättning</b> | <b>2 251 440</b>   | <b>2 136 438</b>   |

**Not 3 Övriga rörelseintäkter**

|                                     | <b>2023-01-01</b>  | <b>2022-01-01</b>  |
|-------------------------------------|--------------------|--------------------|
|                                     | <b>-2023-12-31</b> | <b>-2022-12-31</b> |
| Elstöd                              | 24 218             | 0                  |
| <b>Summa övriga rörelseintäkter</b> | <b>24 218</b>      | <b>0</b>           |

**Not 4 Driftskostnader**

|                                             | <b>2023-01-01</b>  | <b>2022-01-01</b>  |
|---------------------------------------------|--------------------|--------------------|
|                                             | <b>-2023-12-31</b> | <b>-2022-12-31</b> |
| Reparation, förbrukningsmaterial mm         | 7 721              | 9 257              |
| Löpande underhåll                           | 38 880             | 59 948             |
| Elavgifter                                  | 71 826             | 98 114             |
| Uppvärmningsavgifter                        | 292 486            | 274 986            |
| Vatten och avlopp                           | 100 330            | 87 451             |
| Sophämtning                                 | 58 091             | 60 629             |
| Försäkringar                                | 43 931             | 35 057             |
| Kabel-TV/bredband                           | 40 374             | 39 165             |
| Fastighetsskötsel                           | 191 982            | 157 060            |
| Kommunal fastighetsavgift / fastighetsskatt | 63 560             | 60 760             |
| Övriga kostnader                            | 1 313              | 4 963              |
| Kundbonus                                   | 0                  | -4 336             |
| <b>Summa driftskostnader</b>                | <b>910 494</b>     | <b>883 054</b>     |

**Not 5 Övriga externa kostnader**

|                                                       | <b>2023-01-01<br/>-2023-12-31</b> | <b>2022-01-01<br/>-2022-12-31</b> |
|-------------------------------------------------------|-----------------------------------|-----------------------------------|
| Revisionsarvoden                                      | 13 696                            | 10 800                            |
| Administrativ/ekonomisk förvaltning Grundavtal        | 63 772                            | 60 492                            |
| Administrativ/ekonomisk förvaltning Extradebiteringar | 6 000                             | 1 250                             |
| Övriga förvaltningskostnader                          | 1 600                             | 800                               |
| Konsultarvoden                                        | 15 500                            | 0                                 |
| Medlemsavgift HSB                                     | 14 000                            | 14 000                            |
| Möteskostnader                                        | 2 400                             | 0                                 |
| Fritidsverksamhet                                     | 123                               | 865                               |
| Överlåtelseavgift                                     | 2 626                             | 3 605                             |
| Pantförskrivningsavgift                               | 0                                 | 965                               |
| Representation, avdragsgill                           | 329                               | 0                                 |
| Kreditupplysning                                      | 135                               | 135                               |
| Kontorsmaterial och trycksaker                        | 9 335                             | 8 526                             |
| <b>Summa övriga externa kostnader</b>                 | <b>129 516</b>                    | <b>101 438</b>                    |

**Not 6 Personalkostnader och arvoden**

|                                            | <b>2023-01-01<br/>-2023-12-31</b> | <b>2022-01-01<br/>-2022-12-31</b> |
|--------------------------------------------|-----------------------------------|-----------------------------------|
| Arvode styrelse                            | 39 393                            | 44 432                            |
| Arvode föreningsvald revisor               | 1 700                             | 1 600                             |
| Övriga arvoden                             | 19 684                            | 7 964                             |
| Sociala avgifter                           | 7 913                             | 6 343                             |
| Övriga personalkostnader                   | 8 400                             | 1 999                             |
| <b>Summa personalkostnader och arvoden</b> | <b>77 090</b>                     | <b>62 338</b>                     |

Föreningen har ingen anställd personal.



**Not 7 Byggnader och mark**

Byggnadernas nu aktiverade komponenter är helt avskrivna år 2017.  
Värdeår enligt taxeringsbeslut 1987.

|                                                 | 2023-12-31        | 2022-12-31        |
|-------------------------------------------------|-------------------|-------------------|
| Ingående anskaffningsvärden byggnader           | 24 079 827        | 24 079 827        |
| Ingående anskaffningsvärde mark                 | 2 600 000         | 2 600 000         |
| <b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b> | <b>26 679 827</b> | <b>26 679 827</b> |
| Ingående avskrivningar                          | -7 884 831        | -7 493 063        |
| Årets avskrivningar                             | -391 768          | -391 768          |
| <b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>      | <b>-8 276 599</b> | <b>-7 884 831</b> |
| <b>Utgående redovisat värde</b>                 | <b>18 403 228</b> | <b>18 794 996</b> |
| Taxeringsvärde byggnad - bostäder               | 22 000 000        | 22 000 000        |
| Taxeringsvärde byggnad - lokaler                |                   |                   |
| Taxeringsvärde mark - bostäder                  | 9 200 000         | 9 200 000         |
| <b>Totalt taxeringsvärde</b>                    | <b>31 200 000</b> | <b>31 200 000</b> |

Fastighetsbeteckning: Specialisten 2

**Not 8 Maskiner och andra tekniska anläggningar**

|                                                 | 2023-12-31     | 2022-12-31     |
|-------------------------------------------------|----------------|----------------|
| Ingående anskaffningsvärden                     | 41 925         | 41 925         |
| <b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b> | <b>41 925</b>  | <b>41 925</b>  |
| Ingående avskrivningar enligt plan              | -41 925        | -41 925        |
| <b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>      | <b>-41 925</b> | <b>-41 925</b> |
| <b>Utgående redovisat värde</b>                 | <b>0</b>       | <b>0</b>       |

**Not 9 Andra långfristiga värdepappersinnehav**

Andel i HSB 500 kronor, föregående år 500 kronor.

**Not 10 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter**

|                                                           | <b>2023-12-31</b> | <b>2022-12-31</b> |
|-----------------------------------------------------------|-------------------|-------------------|
| Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter              | 67 237            | 59 014            |
| <b>Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</b> | <b>67 237</b>     | <b>59 014</b>     |

**Not 11 Övriga kortfristiga placeringar**

|                                       | <b>2023-12-31</b> | <b>2022-12-31</b> |
|---------------------------------------|-------------------|-------------------|
| HSB 6 mån bunden placering            | 2 800 000         | 2 300 000         |
| <b>Summa kortfristiga placeringar</b> | <b>2 800 000</b>  | <b>2 300 000</b>  |

**Not 12 Kassa och bank**

|                             | <b>2023-12-31</b> | <b>2022-12-31</b> |
|-----------------------------|-------------------|-------------------|
| Kassa                       | 7 226             | 5 000             |
| <b>Summa kassa och bank</b> | <b>7 226</b>      | <b>5 000</b>      |

**Not 13 Skulder till kreditinstitut**

| <b>Låneinstitut</b>                                   | <b>Räntesats<br/>%</b> | <b>Konv datum</b> | <b>Lånebelopp<br/>2023-12-31</b> | <b>Lånebelopp<br/>2022-12-31</b> |
|-------------------------------------------------------|------------------------|-------------------|----------------------------------|----------------------------------|
| Stadshypotek AB                                       | 4,48                   | 2027-06-30        | 4 572 000                        | 4 692 000                        |
| Stadshypotek AB                                       | 0,99                   | 2025-12-01        | 3 143 433                        | 3 265 433                        |
| Stadshypotek AB                                       | 1,19                   | 2026-06-01        | 3 422 445                        | 3 512 445                        |
| Stadshypotek AB                                       | 2,86                   | 2027-04-30        | 3 252 222                        | 3 352 222                        |
|                                                       |                        |                   | <b>14 390 100</b>                | <b>14 822 100</b>                |
| Kortfristig del av skulder till kreditinstitut        |                        |                   |                                  |                                  |
|                                                       |                        |                   | -0                               | -4 592 000                       |
| Nästa års amortering beräknas uppgå till              |                        |                   |                                  |                                  |
|                                                       |                        |                   | -452 000                         | -412 000                         |
| <b>Långfristiga skulder exklusive kortfristig del</b> |                        |                   |                                  |                                  |
|                                                       |                        |                   | <b>13 938 100</b>                | <b>9 818 100</b>                 |

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    | 1 808 000  |
| Om 5 år beräknas nuvarande skulder uppgå till | 12 130 100 |

**Not 14 Ställda säkerheter**

|                                 | <b>2023-12-31</b> | <b>2022-12-31</b> |
|---------------------------------|-------------------|-------------------|
| Uttagna fastighetsinteckningar  | 21 062 000        | 21 062 000        |
| <b>Summa ställda säkerheter</b> | <b>21 062 000</b> | <b>21 062 000</b> |

**Not 15 Kortfristig del av långfristig skuld till kreditinstitut**

|                                                                                                                 | <b>2023-12-31</b> | <b>2022-12-31</b> |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------|-------------------|
| Kortfristig del av långfristig skuld (nästa års beräknade amortering, samt lån med slutförfallodag inom ett år) | 452 000           | 5 004 000         |
| <b>Summa kortfristiga skulder till kreditinstitut</b>                                                           | <b>452 000</b>    | <b>5 004 000</b>  |

**Not 16 Övriga skulder**

|                                          | 2023-12-31    | 2022-12-31    |
|------------------------------------------|---------------|---------------|
| Personalens källskatt                    | 39 219        | 39 452        |
| Lagstadgade sociala avgifter             | 11 134        | 9 923         |
| <b>Summa övriga kortfristiga skulder</b> | <b>50 353</b> | <b>49 375</b> |

**Not 17 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter**

|                                                           | 2023-12-31     | 2022-12-31     |
|-----------------------------------------------------------|----------------|----------------|
| Upplupna räntekostnader                                   | 21 489         | 22 156         |
| Förutbetalda hyror och avgifter                           | 193 407        | 187 820        |
| Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter              | 118 664        | 73 301         |
| <b>Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</b> | <b>333 560</b> | <b>283 277</b> |

Årsredovisningen för HSB Brf Trumtorp i Eskilstuna med räkenskapsår 2023-01-01 - 2023-12-31 har skrivits under digitalt.

Hans Brostedt  
Ordförande

Börje Hellberg  
Ledamot

Lisa Stahl  
Ledamot

Bo Ax  
Ledamot

Charlotta Cederth  
Ledamot

Catrine Ericsson  
Ledamot

Kristina Hellberg  
Ledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats och skrivits under digitalt.

Inger Tuvgren  
Av föreningen vald revisor

Ola Trané  
BoRevision AB

# REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i HSB Bostadsrättsförening Trumtorp i Eskilstuna, org.nr. 716402-0732

## Rapport om årsredovisningen

### Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf Trumtorp 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 Trumtorp 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

Inger Tuvgrén  
Av föreningen vald revisor



## ÅRSREDOVISNING 2023

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

**HANS BROSTEDT**

**Ordförande**

E-signerade med BankID: 2024-03-25 kl. 16:39:36



**BÖRJE HELLBERG**

**Ledamot**

E-signerade med BankID: 2024-03-25 kl. 15:48:05



**LISA STAHL**

**Ledamot**

E-signerade med BankID: 2024-03-25 kl. 16:24:53



**BO AX**

**Ledamot**

E-signerade med BankID: 2024-03-26 kl. 17:03:50



**CHARLOTTA CEDERTH**

**Ledamot**

E-signerade med BankID: 2024-03-25 kl. 19:05:40



**CATRINE ERICSSON**

**Ledamot**

E-signerade med BankID: 2024-03-26 kl. 08:53:54



**KRISTINA HELLBERG**

**Ledamot**

E-signerade med BankID: 2024-03-25 kl. 14:57:25



**INGER TUVGREN**

**Revisor**

E-signerade med BankID: 2024-03-26 kl. 17:31:16



**OLA TRANÉ**

**Bolagsrevisor**

E-signerade med BankID: 2024-03-28 kl. 14:08:39



## REVISIONSBERÄTTELSE 2023

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

**INGER TUVGREN**

**Revisor**

E-signerade med BankID: 2024-03-26 kl. 17:33:56



**OLA TRANÉ**

**Bolagsrevisor**

E-signerade med BankID: 2024-03-28 kl. 14:09:26



HSB – där möjligheterna bor