



## ÅRSREDOVISNING 2024

HSB Brf Sveaplan i Eskilstuna



# FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

## VERKSAMHETEN

Styrelsen för HSB Brf Sveaplan i Eskilstuna med säte i Eskilstuna org.nr. 718000-3472 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2024-0-01 - 2024-12-31.

### ALLMÄNT OM VERKSAMHETEN

Föreningen är ett privatbostadsföretag (äkt bostadsrättsförening) enligt inkomstskattelagen (1999:1229). Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostäder till medlemmarna med nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Föreningen registrerades 1945. Föreningens stadgar registrerades senast 2020-01-07. Nya stadgar är antagna på två följande stämmor och kommer att registreras under 2025.

### Föreningen äger och förvaltar

Föreningen äger och förvaltar byggnaderna på fastigheten i Eskilstuna kommun:

| Fastighet              | Förvärvsdatum | Nybyggnadsår byggnad |
|------------------------|---------------|----------------------|
| Syrsan 10              | 1945-02-13    | 1946                 |
| <b>Totalt 1 objekt</b> |               |                      |

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Protector Försäkring Sverige. I försäkringen ingår styrelseansvar. Hemförsäkring tecknas och bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna, kollektivt bostadsrättstillägg ingår i föreningens fastighetsförsäkring. Nuvarande försäkringsavtal är genom Folksam och gäller t.o.m. 2026-01-01.

| Antal                   | Benämning                             | Total yta m <sup>2</sup> |
|-------------------------|---------------------------------------|--------------------------|
| 36                      | lägenheter (upplåtna med bostadsrätt) | 1 836                    |
| 1                       | lokaler (hyresrätt)                   | 14                       |
| 36                      | p-platser                             | 0                        |
| <b>Totalt 73 objekt</b> |                                       | <b>1 850</b>             |

Föreningens lägenheter fördelas på: 23 st 1 rok, 13 st 2 rok.

### Styrelsens sammansättning

| Namn             | Roll        |
|------------------|-------------|
| Anders Jonsson   | Ordförande  |
| Raul Axelsson    | HSB-Ledamot |
| Ulrica Luberts   | Ledamot     |
| Marie Wiberg     | Ledamot     |
| Martin Fornstedt | Ledamot     |

Styrelsen har under året hållit 6 protokollförda styrelsemöten.

Revisorer har varit: Christer Johansson vald av föreningen, samt en av HSB Riksförbund utsedd revisor hos Kungsbron Borevision AB.

Valberedning har varit: Sonja Erht (sammankallande) och Marie Wiberg, valda vid föreningsstämman.

### Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2024-06-11. På stämman deltog 8 röstberättigade medlemmar.

### 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 underhållsplanen.

Senaste stadgeenliga fastighetsbesiktning utfördes i enlighet med föreningens underhållsplan den 27 december 2024.

Följande större underhållsåtgärder och investeringar har genomförts under senare år:

| Årtal | Åtgärd                                                      |
|-------|-------------------------------------------------------------|
| 2008  | Gym                                                         |
| 2008  | Renovering tvättstuga och torkrum                           |
| 2009  | Uppdatering av kodlåsanordning entréportar                  |
| 2012  | Relax                                                       |
| 2013  | Ventilationsarbete                                          |
| 2013  | Ny tvättmaskin                                              |
| 2014  | Målning trapphus                                            |
| 2014  | OVK-besiktning                                              |
| 2016  | Byte av balkonger                                           |
| 2016  | Inglasade balkonger                                         |
| 2016  | Markarbeten                                                 |
| 2017  | Ny torktumlare                                              |
| 2018  | Målning fönster i trapphus                                  |
| 2021  | OVK (pågående)                                              |
| 2022  | Byte av avloppsstam mellan husen                            |
| 2022  | OVK slutförd                                                |
| 2023  | Ny grusgång på gaveln av 6A                                 |
| 2023  | Asfaltering runt ny dagvattenbrunn framför 6C               |
| 2024  | Byte varmvattenventiler + Avstängningsventiler på kulverten |
| 2024  | Målning entréportar + gamla avfalls skåp                    |
| 2024  | Installation Porttelefon + tag-system                       |

#### Förvaltning Se över avtalen och gör ev. ändringar

Föreningen har avtal med nedanstående företag.

| Leverantör                | Avtalstyp                                    |
|---------------------------|----------------------------------------------|
| HSB Södermanland AB       | Ekonomisk förvaltning                        |
| HSB Södermanland AB       | Fastighetsskötsel och snöröjning / sandning  |
| Eskilstuna Energi & Miljö | El & nät, vatten, fjärrvärme och sophämtning |
| Telenor                   | TV                                           |
| Protector                 | Fastighetsförsäkringar                       |

## MEDLEMSINFORMATION

Under året har 3 bostadsrätter överlåtits och 0 upplåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 50 och under året har det tillkommit 3 och avgått 5 medlemmar.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 48.

## FLERÅRSÖVERSIKT

|                                        | 2024* | 2023  | 2022  | 2021  | 2020  |
|----------------------------------------|-------|-------|-------|-------|-------|
| Sparande, kr/kvm                       | 250   | 174   | 228   | 208   | 0     |
| Skuldsättning, kr/kvm                  | 2 473 | 2 532 | 2 807 | 2 853 | 2 915 |
| Skuldsättning bostadsrättsyta, kr/kvm  | 2 492 | 2 551 | 2 828 | 2 875 | 0     |
| Räntekänslighet, %                     | 3     | 4     | 4     | 5     | 0     |
| Energikostnad, kr/kvm                  | 230   | 217   | 177   | 193   | 0     |
| Årsavgifter, kr/kvm                    | 856   | 793   | 758   | 761   | 632   |
| Årsavgifter/totala intäkter, %         | 89    | 63    | 99    | 100   | 0     |
| Totala intäkter, kr/kvm                | 958   | 1 257 | 761   | 758   | 762   |
| Nettoomsättning, tkr                   | 1 589 | 1 468 | 1 408 | 1 402 | 1 196 |
| Resultat efter finansiella poster, tkr | 24    | -282  | 264   | 246   | 285   |
| Soliditet, %                           | 31    | 30    | 30    | 27    | 25    |

\*Från och med 2023 är nya nyckeltal framtagna enligt nya krav och regler och samtliga jämförelsetal har ej räknats ut. Följande nyckeltal har inte räknats ut för 2019 och 2020: Sparande, Skuldsättning bostadsrättsyta, Räntekänslighet, Energikostnad, Årsavgift/totala intäkter och Totala intäkter. Från 2021 och framåt har nyckeltalet Årsavgift, kr/kvm beräknats på andra grunder enligt BFNAR 2023:1 vilket kan påverka jämförbarheten för tidigare år. Förklaringar till nyckeltal som används i denna årsredovisning. Notera att definitioner och klassificeringar kan variera mellan olika bolag och år.

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

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

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

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

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

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

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

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

Nettoomsättning i tkr: Föreningens nettoomsättning under räkenskapsåret.

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

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

## FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL

|                                       | Belopp vid<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               | 34 000                     | 0                                                                      | 0                         | 34 000                     |
| Underhållsfond, kr                    | 239 019                    | 0                                                                      | -185 170                  | 53 849                     |
| <b>S:a bundet eget kapital, kr</b>    | <b>273 019</b>             | <b>0</b>                                                               | <b>-185 170</b>           | <b>87 849</b>              |
| <b>Fritt eget kapital</b>             |                            |                                                                        |                           |                            |
| Balanserat resultat, kr               | 2 144 474                  | -281 890                                                               | 185 170                   | 2 047 754                  |
| Årets resultat, kr                    | -281 890                   | 281 890                                                                | 24 207                    | 24 207                     |
| <b>S:a ansamlad vinst/förlust, kr</b> | <b>1 862 584</b>           | <b>0</b>                                                               | <b>209 377</b>            | <b>2 071 961</b>           |
| <b>S:a eget kapital, kr</b>           | <b>2 135 603</b>           | <b>0</b>                                                               | <b>24 207</b>             | <b>2 159 810</b>           |

\* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 76 000 kr samt ianspråktagande skett med 261 170 kr

## RESULTATDISPOSITION

Enligt föreningens registrerade stadgar är det styrelsen som beslutar om reservation till eller ianspråktagande från underhållsfonden.

### Till föreningsstämmans förfogande står följande belopp i kronor:

|                                                     |                  |
|-----------------------------------------------------|------------------|
| Balanserat resultat enligt föregående årsstämma, kr | 1 862 584        |
| Årets resultat, kr                                  | 24 207           |
| Reservation till underhållsfond, kr                 | -76 000          |
| Ianspråktagande av underhållsfond, kr               | 261 170          |
| <b>Summa till föreningsstämmans förfogande, kr</b>  | <b>2 071 961</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>2 071 961</b> |

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

| RESULTATRÄKNING                                                             |       | 2024-01-01<br>2024-12-31 | 2023-01-01<br>2023-12-31 |
|-----------------------------------------------------------------------------|-------|--------------------------|--------------------------|
| Rörelseintäkter                                                             |       |                          |                          |
| Nettoomsättning                                                             | Not 2 | 1 589 258                | 1 208 442                |
| Övriga rörelseintäkter                                                      | Not 3 | 182 261                  | 1 116 550                |
| Summa Rörelseintäkter                                                       |       | 1 771 519                | 2 324 992                |
| Rörelsekostnader                                                            |       |                          |                          |
| Driftskostnader                                                             | Not 4 | -1 261 735               | -2 167 830               |
| Övriga externa kostnader                                                    | Not 5 | -50 557                  | -43 302                  |
| Personalkostnader                                                           | Not 6 | -92 770                  | -64 407                  |
| Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar |       | -176 550                 | -151 550                 |
| Summa Rörelsekostnader                                                      |       | -1 581 611               | -2 427 089               |
| Rörelseresultat                                                             |       | 189 908                  | -102 097                 |
| Finansiella poster                                                          |       |                          |                          |
| Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter                            |       | 22 130                   | 2 874                    |
| Räntekostnader och liknande resultatposter                                  |       | -187 831                 | -182 667                 |
| Summa Finansiella poster                                                    |       | -165 701                 | -179 793                 |
| Resultat efter finansiella poster                                           |       | 24 207                   | -281 890                 |
| Resultat före skatt                                                         |       | 24 207                   | -281 890                 |
| Årets resultat                                                              |       | 24 207                   | -281 890                 |

BALANSRÄKNING

2024-12-312023-12-31

Tillgångar

Anläggningstillgångar

|                                                |       |                           |
|------------------------------------------------|-------|---------------------------|
| <i>Materiella anläggningstillgångar</i>        |       |                           |
| Byggnader och mark                             | Not 7 | 6 005 4565 932 006        |
| <i>Summa Materiella anläggningstillgångar</i>  |       | <b>6 005 4565 932 006</b> |
| <i>Finansiella anläggningstillgångar</i>       |       |                           |
| Andra långfristiga värdepappersinnehav         |       | 500500                    |
| <i>Summa Finansiella anläggningstillgångar</i> |       | <b>500500</b>             |
| <b>Summa Anläggningstillgångar</b>             |       | <b>6 005 9565 932 506</b> |

Omsättningstillgångar

|                                              |        |                           |
|----------------------------------------------|--------|---------------------------|
| <i>Kortfristiga fordringar</i>               |        |                           |
| Kundfordringar                               |        | 10 1764 459               |
| Övriga kortfristiga fordringar               | Not 8  | 337 826554 618            |
| Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter | Not 9  | 89 45158 753              |
| <i>Summa Kortfristiga fordringar</i>         |        | <b>437 453617 830</b>     |
| <i>Kortfristiga placeringar</i>              |        |                           |
| Övriga kortfristiga placeringar              | Not 10 | 623 222599 211            |
| <i>Summa Kortfristiga placeringar</i>        |        | <b>623 222599 211</b>     |
| <i>Kassa och bank</i>                        |        |                           |
| Kassa och bank                               | Not 11 | 822822                    |
| <i>Summa Kassa och bank</i>                  |        | <b>822822</b>             |
| <b>Summa Omsättningstillgångar</b>           |        | <b>1 061 4961 217 863</b> |
| <b>Summa Tillgångar</b>                      |        | <b>7 067 4527 150 369</b> |

BALANSRÄKNING

2024-12-31 2023-12-31

Eget kapital och skulder

Eget kapital

Bundet eget kapital

|                           |        |         |
|---------------------------|--------|---------|
| Medlemsinsatser           | 34 000 | 34 000  |
| Fond för yttre underhåll  | 53 849 | 239 019 |
| Summa Bundet eget kapital | 87 849 | 273 019 |

Fritt eget kapital

|                          |           |           |
|--------------------------|-----------|-----------|
| Balanserat resultat      | 2 047 754 | 2 144 474 |
| Årets resultat           | 24 207    | -281 890  |
| Summa Fritt eget kapital | 2 071 960 | 1 862 584 |

|                    |           |           |
|--------------------|-----------|-----------|
| Summa Eget kapital | 2 159 809 | 2 135 602 |
|--------------------|-----------|-----------|

Skulder

Långfristiga skulder

|                                                 |        |           |           |
|-------------------------------------------------|--------|-----------|-----------|
| Övriga långfristiga skulder till kreditinstitut | Not 12 | 2 075 000 | 1 675 000 |
| Summa Långfristiga skulder                      |        | 2 075 000 | 1 675 000 |

Kortfristiga skulder

|                                                 |        |           |           |
|-------------------------------------------------|--------|-----------|-----------|
| Övriga kortfristiga skulder till kreditinstitut | Not 13 | 2 500 738 | 3 009 206 |
| Leverantörsskulder                              |        | 54 436    | 55 444    |
| Skatteskulder                                   |        | 11 032    | 16 595    |
| Övriga kortfristiga skulder                     | Not 14 | 48 272    | 54 690    |
| Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter    | Not 15 | 218 165   | 203 831   |
| Summa Kortfristiga skulder                      |        | 2 832 643 | 3 339 766 |

|               |  |           |           |
|---------------|--|-----------|-----------|
| Summa Skulder |  | 4 907 643 | 5 014 766 |
|---------------|--|-----------|-----------|

|                                |  |           |           |
|--------------------------------|--|-----------|-----------|
| Summa Eget kapital och skulder |  | 7 067 452 | 7 150 368 |
|--------------------------------|--|-----------|-----------|



| KASSAFLÖDESANALYS                                                            | 2024-01-01<br>2024-12-31 | 2023-01-01<br>2023-12-31 |
|------------------------------------------------------------------------------|--------------------------|--------------------------|
| Kassaflöde från den löpande verksamheten                                     |                          |                          |
| Rörelseresultat                                                              | 189 908                  | -102 097                 |
| Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet                          |                          |                          |
| Avskrivningar                                                                | 176 550                  | 151 550                  |
| Summa Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet                    | 176 550                  | 151 550                  |
| Erhållen ränta                                                               | 24 154                   | 850                      |
| Erlagd ränta                                                                 | -189 737                 | -176 975                 |
| Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital | 200 875                  | -126 672                 |
| Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital                                |                          |                          |
| Ökning (-) /minskning (+) av rörelsefordringar                               | -38 449                  | -2 642                   |
| Ökning (+) /minskning (-) av rörelseskulder                                  | 3 251                    | -41 798                  |
| Summa Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital                          | -35 198                  | -44 440                  |
| Kassaflöde från den löpande verksamheten                                     | 165 677                  | -171 112                 |
| Kassaflöde från investeringsverksamheten                                     |                          |                          |
| Förvärv/avyttring av materiella anläggningstillgångar                        | -250 000                 | 0                        |
| Summa Kassaflöde från investeringsverksamheten                               | -250 000                 | 0                        |
| Kassaflöde från finansieringsverksamheten                                    |                          |                          |
| Ökning (+) /minskning (-) av skuld till kreditinstitut                       | -108 468                 | -508 468                 |
| Summa Kassaflöde från finansieringsverksamheten                              | -108 468                 | -508 468                 |
| Årets kassaflöde                                                             | -192 791                 | -679 580                 |
| Likvida medel vid årets början                                               | 1 154 445                | 1 834 025                |
| Likvida medel vid årets slut                                                 | 961 653                  | 1 154 445                |

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

Årsredovisningen har upprättats med tillämpning av årsredovisningslagen (1995:1554) och Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3) samt Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 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.

**Beskattnings**

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 | 885 tkr |
| Förändring jämfört med föregående år                        | 0 tkr   |

**Kassaflödesanalys**

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

| Not 2 | Nettoomsättning                                 | 2024-01-01<br>2024-12-31 | 2023-01-01<br>2023-12-31 |
|-------|-------------------------------------------------|--------------------------|--------------------------|
|       | <i>Bruttoomsättning</i>                         |                          |                          |
|       | Årsavgifter bostäder andelstalsfördelad         | 1 276 944                | 1 160 976                |
|       | Årsavgifter balkonger                           | 259 200                  | 259 200                  |
|       | Årsavgifter bostäder informationsöverföring     | 35 424                   | 0                        |
|       | Hyror lokaler                                   | 9 000                    | 9 000                    |
|       | Hyror informationsöverföring                    | 0                        | 35 424                   |
|       | Övriga primära intäkter                         | 17 690                   | 12 042                   |
|       | <i>Summa Bruttoomsättning</i>                   | <b>1 598 258</b>         | <b>1 476 642</b>         |
|       | Hyresbortfall                                   | -9 000                   | -9 000                   |
|       | <i>Summa</i>                                    | <b>-9 000</b>            | <b>-9 000</b>            |
|       | <i>Summa Nettoomsättning</i>                    | <b>1 589 258</b>         | <b>1 467 642</b>         |
| Not 3 | Övriga rörelseintäkter                          | 2024-01-01<br>2024-12-31 | 2023-01-01<br>2023-12-31 |
|       | <i>Övriga rörelseintäkter</i>                   |                          |                          |
|       | Försäkringsersättningar                         | 181 541                  | 842 806                  |
|       | Övriga sekundära intäkter                       | 720                      | 14 544                   |
|       | <i>Summa Övriga rörelseintäkter</i>             | <b>182 261</b>           | <b>857 350</b>           |
| Not 4 | Driftskostnader                                 | 2024-01-01<br>2024-12-31 | 2023-01-01<br>2023-12-31 |
|       | <i>Driftskostnader</i>                          |                          |                          |
|       | Fastighetsskötsel, lokalvård och samfälligheter | -96 444                  | -101 280                 |
|       | Snö och halk-bekämpning                         | -60 376                  | -25 444                  |
|       | Reparationer                                    | -125 361                 | -113 216                 |
|       | Planerat underhåll                              | -261 170                 | -247 321                 |
|       | Försäkringsskador                               | -35 963                  | -1 044 790               |
|       | El                                              | -66 133                  | -98 503                  |
|       | Uppvärmning                                     | -271 082                 | -217 359                 |
|       | Vatten                                          | -88 448                  | -85 245                  |
|       | Sophämtning                                     | -48 274                  | -32 821                  |
|       | Fastighetsförsäkring                            | -49 170                  | -44 700                  |
|       | Kabel-TV och bredband                           | -45 808                  | -45 808                  |
|       | Fastighetsskatt och fastighetsavgift            | -60 410                  | -59 127                  |
|       | Förvaltningsavtalskostnader                     | -53 096                  | -52 216                  |
|       | <i>Summa Driftskostnader</i>                    | <b>-1 261 735</b>        | <b>-2 167 830</b>        |

| Not 5 | Övriga externa kostnader                     | 2024-01-01<br>2024-12-31 | 2023-01-01<br>2023-12-31 |
|-------|----------------------------------------------|--------------------------|--------------------------|
|       | <i>Övriga externa kostnader</i>              |                          |                          |
|       | Förbrukningsinventarier och varuinköp        | -3 600                   | -4 002                   |
|       | Administrationskostnader                     | -17 907                  | -11 075                  |
|       | Extern revision                              | -15 250                  | -13 625                  |
|       | Medlemsavgifter                              | -13 000                  | -13 000                  |
|       | Övriga förvaltningskostnader                 | -800                     | -1 600                   |
|       | <i>Summa Övriga externa kostnader</i>        | <b>-50 557</b>           | <b>-43 302</b>           |
| Not 6 | Personalkostnader                            | 2024-01-01<br>2024-12-31 | 2023-01-01<br>2023-12-31 |
|       | <i>Personalkostnader</i>                     |                          |                          |
|       | Arvode styrelse                              | -57 825                  | -22 500                  |
|       | Revisionsarvode                              | -6 000                   | 0                        |
|       | Övriga arvoden                               | -6 000                   | -12 650                  |
|       | Löner och övriga ersättningar                | 0                        | -6 000                   |
|       | Sociala avgifter                             | -21 939                  | -19 842                  |
|       | Övriga personalkostnader                     | -1 006                   | -3 415                   |
|       | <i>Summa Personalkostnader</i>               | <b>-92 770</b>           | <b>-64 407</b>           |
| Not 7 | Byggnader och mark                           | 2024-12-31               | 2023-12-31               |
|       | <i>Ackumulerade anskaffningsvärden</i>       |                          |                          |
|       | Ingående anskaffningsvärde byggnader         | 8 466 090                | 8 466 090                |
|       | Ingående anskaffningsvärde mark              | 51 288                   | 51 288                   |
|       | Årets investeringar                          | 250 000                  | 0                        |
|       | <i>Summa Ackumulerade anskaffningsvärden</i> | <b>8 767 378</b>         | <b>8 517 378</b>         |
|       | <i>Ackumulerade avskrivningar</i>            |                          |                          |
|       | Ingående avskrivningar                       | -2 585 372               | -2 433 821               |
|       | Årets avskrivningar                          | -176 550                 | -151 550                 |
|       | <i>Summa Ackumulerade avskrivningar</i>      | <b>-2 761 922</b>        | <b>-2 585 372</b>        |
|       | <i>Utgående redovisat värde</i>              | <b>6 005 456</b>         | <b>5 932 006</b>         |
|       | <i>Taxeringsvärde</i>                        | <i>2024-12-31</i>        | <i>2023-12-31</i>        |
|       | Taxeringsvärde byggnad - bostäder            | 14 400 000               | 14 400 000               |
|       | Taxeringsvärde byggnad - lokaler             | 173 000                  | 173 000                  |
|       | Taxeringsvärde mark - bostäder               | 7 400 000                | 7 400 000                |
|       | Taxeringsvärde mark - lokaler                | 0                        | 0                        |
|       | <i>Summa</i>                                 | <b>21 973 000</b>        | <b>21 973 000</b>        |
|       | <i>Ställda säkerheter</i>                    | <i>2024-12-31</i>        | <i>2023-12-31</i>        |
|       | Fastighetsinteckning                         | 6 295 000                | 6 295 000                |
|       | Varav i eget förvar                          | 0                        | 0                        |
|       | <i>Ställda säkerheter</i>                    | <b>6 295 000</b>         | <b>6 295 000</b>         |

|       |                                |            |            |
|-------|--------------------------------|------------|------------|
| Not 8 | Övriga kortfristiga fordringar | 2024-12-31 | 2023-12-31 |
|-------|--------------------------------|------------|------------|

## Övriga fordringar

Avräkningskonto HSB

337 610

554 412

Övriga fordringar

216

206

Summa Övriga fordringar

337 826

554 618

|       |                                              |            |            |
|-------|----------------------------------------------|------------|------------|
| Not 9 | Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter | 2024-12-31 | 2023-12-31 |
|-------|----------------------------------------------|------------|------------|

## Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

Upplupna ränteintäkter

0

2 024

Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

89 451

56 729

Summa Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

89 451

58 753

|        |                                 |            |            |
|--------|---------------------------------|------------|------------|
| Not 10 | Övriga kortfristiga placeringar | 2024-12-31 | 2023-12-31 |
|--------|---------------------------------|------------|------------|

## Övriga kortfristiga placeringar

Övriga kortfristiga placeringar

623 222

599 211

Summa Övriga kortfristiga placeringar

623 222

599 211

|        |                |            |            |
|--------|----------------|------------|------------|
| Not 11 | Kassa och bank | 2024-12-31 | 2023-12-31 |
|--------|----------------|------------|------------|

## Kassa och bank

Bankkonto

822

822

Summa Kassa och bank

822

822

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

| Låneinstitut | Räntesats | Konv.datum | Belopp           | Nästa års amortering |
|--------------|-----------|------------|------------------|----------------------|
| Stadshypotek | 3,17%     | 2027-06-01 | 2 075 000        | 50 000               |
| Stadshypotek | 3,95%     | 2025-03-03 | 425 738          | 8 468                |
| Stadshypotek | 3,75%     | 2025-03-03 | 2 075 000        | 50 000               |
|              |           |            | <b>4 575 738</b> | <b>108 468</b>       |

Långfristig del

2 025 000

Nästa års amortering av långfristig skuld

50 000

Lån som ska konverteras inom ett år

2 500 738

Kortfristig del

2 550 738

Nästa års amorteringar av lång- och kortfristig skuld

108 468

Amorteringar inom 2-5 år beräknas uppgå till

433 872

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

0

Genomsnittsräntan vid årets utgång

3,51%

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> |
|-------------------------------------------|------------------|-------------------|------------------|-----------------------------|
| Stadshypotek                              | 3,17%            | 2027-06-01        | 2 075 000        | 50 000                      |
| Stadshypotek                              | 3,95%            | 2025-03-03        | 425 738          | 8 468                       |
| Stadshypotek                              | 3,75%            | 2025-03-03        | 2 075 000        | 50 000                      |
|                                           |                  |                   | <b>4 575 738</b> | <b>108 468</b>              |
| Nästa års amortering av långfristig skuld |                  |                   | 50 000           |                             |
| Lån som ska konverteras inom ett år       |                  |                   | 2 500 738        |                             |
| Kortfristig del                           |                  |                   | 2 550 738        |                             |

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

|                             |               |               |
|-----------------------------|---------------|---------------|
| <i>Övriga skulder</i>       |               |               |
| Depositioner                | 14 000        | 12 500        |
| Källskatt                   | 0             | 6 019         |
| Inre fond                   | 34 272        | 36 171        |
| <i>Summa Övriga skulder</i> | <b>48 272</b> | <b>54 690</b> |

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

|                                                           |                |                |
|-----------------------------------------------------------|----------------|----------------|
| <i>Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</i>       |                |                |
| Förutbetalda hyror och avgifter                           | 121 571        | 121 451        |
| Upplupna räntekostnader                                   | 13 105         | 15 011         |
| Övriga upplupna kostnader                                 | 83 489         | 67 369         |
| <i>Summa Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</i> | <b>218 165</b> | <b>203 831</b> |

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

# REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i HSB Brf Sveaplan i Eskilstuna, org.nr. 718000-3472

## Rapport om årsredovisningen

### Uttalanden

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

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

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

### Grund för uttalanden

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

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

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

### Styrelsens ansvar

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

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Den uppger, 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 Sveaplan i Eskilstuna för räkenskapsåret 2024 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

### Grund för uttalanden

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

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

### Styrelsens ansvar

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

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

### Revisorns ansvar

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

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

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

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

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

Stockholm

Digitalt signerad av

Andreas Holman  
Kungsbron Borevision AB  
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Christer Johansson  
Av föreningen vald revisor

## ÅRSREDOVISNING 2024

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

**ANDERS JONSSON**

**Ordförande**

E-signerade med BankID: 2025-05-22 kl. 12:25:52



**ULRICA LUBERTS**

**Ledamot**

E-signerade med BankID: 2025-05-14 kl. 13:10:20



**RAUL AXELSSON**

**Ledamot**

E-signerade med BankID: 2025-05-14 kl. 11:02:23



**MARTIN FORNSTEDT**

**Ledamot**

E-signerade med BankID: 2025-05-20 kl. 18:56:17



**MARIE WIBERG**

**Ledamot**

E-signerade med BankID: 2025-05-23 kl. 18:05:38



**CHRISTER JOHANSSON**

**Revisor**

E-signerade med BankID: 2025-05-24 kl. 12:01:10



**ANDREAS HOLMAN**

**Bolagsrevisor**

E-signerade med BankID: 2025-05-26 kl. 10:45:55



## REVISIONSBERÄTTELSE 2024

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

**CHRISTER JOHANSSON**

**Revisor**

E-signerade med BankID: 2025-05-24 kl. 12:02:52



**ANDREAS HOLMAN**

**Bolagsrevisor**

E-signerade med BankID: 2025-05-26 kl. 10:40:26



HSB – där möjligheterna bor