



ÅRSREDOVISNING 2024

HSB Brf Stenbocken i Eskilstuna

MEDLEM I HSB



HSB – där möjligheterna bor



FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

VERKSAMHETEN

Styrelsen för HSB Brf Stenbocken i Eskilstuna med säte i Eskilstuna org.nr. 718000-2581 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2024-01-01 - 2024-12-31.

ALLMÄNT OM VERKSAMHETEN

Föreningen är ett privatbostadsföretag (äkte bostadsrättsförening) enligt inkomstskattelagen (1999:1229). Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostäder till medlemmarna med nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Föreningen registrerades 1955. Föreningens stadgar registrerades senast 2025-01-13.

Föreningen äger och förvaltar

Föreningen äger och förvaltar byggnaderna på fastigheten i Eskilstuna kommun:

Fastighet	Förvärvsdatum	Nybyggnadsår byggnad
Stenbocken 8	1955-05-11	1957

Totalt 1 objekt

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Länsförsäkringar. I försäkringen ingår styrelseansvar. Hemförsäkring tecknas och bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna, kollektivt bostadsrättstillägg ingår i föreningens fastighetsförsäkring. Nuvarande försäkringsavtal gäller t.o.m. 2025-12-31.

Antal	Benämning	Total yta m ²
4	lokaler (hyresrätt)	344
132	lägenheter (upplåtna med bostadsrätt)	7 582
28	garageplatser	490
Totalt 164 objekt		8 416

Föreningens lägenheter fördelas på: 25 st 1 rok, 51 st 2 rok, 56 st 3 rok.



Styrelsens sammansättning

Namn	Roll	Fr.o.m.
Krister Lindgren	Ordförande	2023-05-30
Kjell Ek	Ledamot	2023-05-30
Roland Henriksson	Ledamot	2024-06-04
Eva Mårdh	Ledamot	2022-05-24
Ursula Turtinen	Ledamot	2024-06-04
Teresa Opasic	Ledamot	2023-05-30
Lena Ejdenwik	Suppleant	2024-06-04

I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är ledamöterna Krister Lindgren, Kjell Ek, och Teresa Opasic samt suppleanten Lena Ejdenwik.

Styrelsen har under året hållit 11 protokollförda styrelsemöten.

Firman tecknas två i förening av Krister Lindgren, Kjell Ek, Ursula Turtinen och Teresa Opasic.

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

Valberedning har varit: Lars-Olov Stenbäck (sammankallande), Kjell Axelsson, Timo Kovanen samt Douglas Persson, valda vid föreningsstämman.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2024-06-04. På stämman deltog 26 röstberättigade medlemmar.

Extra föreningsstämma hölls 2024-11-05. På stämman deltog 23 röstberättigade medlemmar.

Ärendet på extrastämman var att besluta om att anta nya stadgar. Stämman beslutade att anta nya stadgar.

VÄSENTLIGA HÄNDELSE R UNDER RÄKENSKAPSÅRET

Årsavgiften förändrades fr.o.m. 2024-01-01 med +4%. En förändring av årsavgiften med +10% per 2025-01-01 är registrerad.

Ett lån på 2,3 miljoner som skulle konverteras 20240117 har inlösts.

Under året har all belysning i gemensamma utrymmen ersatts med LED lysrör/lampor. Nödbelysning har installerats i trapphusen ifall det blir strömavbrott,

Till grund för styrelsens bedömning ligger upprättad underhållsplan och den årliga fastighetsbesiktningen utfördes 2024-10-30 av styrelsen. Härvid har konstaterats att inga väsentliga brister förekommer.

Föreningens 50-åriga underhållsplan upprättades ursprungligen 2001 och omarbetades under 2023. Planen ligger till grund för styrelsens beslut om fondering eller ianspråktagande av fondmedel.

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

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

Sedan föreningen startade har följande större åtgärder genomförts:

Årtal	Åtgärd
1999	Stambyte
1999	Renovering av badrum
2002	Byte av lägenhetsdörrar
2005	Balkongrenovering
2005	Fönsterbyte
2008	Ombyggnad ventilation
2010	Renovering av tvättstugor
2010	Renovering av yttertak
2011	Målning av trapphus
2012	Iordningsställande av gym
2012	Utbyte av garageportar
2012	Fasadtvätt
2014	Byte av hissar
2015	Källsorteringsrum
2016	Renovering fasadparti 5:an
2016	Byte av radiatorventiler m m
2017	Asfaltering
2019	OVK reparationer
2020	Nya entré- och källardörrar
2021	Byte värmerör Stenkvistavägen 1
2022	Nytt expansionskärl och avgasare
2024	LED-belysning gemensamma utrymmen

Förvaltning

Föreningen har avtal med nedanstående företag

<u>Leverantör</u>	<u>Avtalstyp</u>
HSB Södermanland:	Administrativ förvaltning, fastighetsskötsel och underhållsplan.
Länsförsäkringar:	Fastighetsförsäkring
Tele 2:	TV och bredband.
Nordisk Hiss:	Hissar.
EEM:	El, vatten, värme och sopor.
Haninge Brandredskap:	SBA (systematiskt brandskyddsarbete).
Certego:	Porttelefon, taggar och bokningssystem.

Föreningens vicevärdar har varit Kjell Ek och Ursula Turtinen.

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

Årtal	Åtgärd
2025	Byte tvättmaskiner/torktumlare
2025	Fjärrvärme, abonnentcentral, byte
2026	Byte elcentraler och ev kablage, målning balkongplatta, översyn garage
2027	Torkrum
2028	Tvätt/målning plåtfasad
2029	Energideklaration

MEDLEMSINFORMATION

Under året har 19 bostadsrätter överlåtits och 0 upplåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 171 och under året har det tillkommit 25 och avgått 22 medlemmar.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 174.

FLERÅRSÖVERSIKT

	2024	2023	2022	2021	2020
Sparande, kr/kvm	115	118	170	128	0
Skuldsättning, kr/kvm	1 480	1 891	1 927	1 964	2 000
Skuldsättning bostadsrättsyta, kr/kvm	1 643	1 976	2 014	2 052	0
Räntekänslighet, %	3	3	3	4	0
Energikostnad, kr/kvm	186	182	168	170	0
Årsavgifter, kr/kvm	633	609	585	573	574
Årsavgifter/totala intäkter, %	94	93	94	94	0
Totala intäkter, kr/kvm	609	625	595	580	0
Nettoomsättning, tkr	5 094	4 890	4 712	4 576	0
Resultat efter finansiella poster, tkr	209	240	593	417	701
Soliditet, %	32	27	26	24	22

Förklaringar till nyckeltal som används i denna årsredovisning, se not 1.

FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL

	Belopp vid årets ingång	Disposition av föregående års resultat enligt stämmans beslut	Förändring under året*	Belopp vid årets utgång
Bundet eget kapital				
Inbetalade insatser, kr	304 770	0	0	304 770
Underhållsfond, kr	2 056 727	0	13 125	2 069 852
S:a bundet eget kapital, kr	2 361 497	0	13 125	2 374 622
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat, kr	3 451 199	240 319	-13 125	3 678 394
Årets resultat, kr	240 319	-240 319	208 523	208 523
S:a ansamlad vinst/förlust, kr	3 691 518	0	195 398	3 886 917
S:a eget kapital, kr	6 053 015	0	208 523	6 261 539

* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 150 000 kr samt ianspråktagande skett med 136 875 kr.

RESULTATDISPOSITION

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

Till föreningsstämmans förfogande står följande belopp i kronor:

Balanserat resultat enligt föregående årsstämma, kr	3 691 518
Årets resultat, kr	208 523
Reservation till underhållsfond, kr	-150 000
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	136 875
Summa till föreningsstämmans förfogande, kr	3 886 916

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Balanseras i ny räkning, kr	3 886 916
------------------------------------	------------------

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

RESULTATRÄKNING

		2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	Not 2	5 094 251	4 889 647
Övriga rörelseintäkter	Not 3	27 966	63 537
Summa Rörelseintäkter		5 122 217	4 953 184
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 4	-3 535 224	-3 478 823
Övriga externa kostnader	Not 5	-120 046	-95 877
Personalkostnader	Not 6	-208 734	-172 553
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		-619 036	-608 775
Summa Rörelsekostnader		-4 483 040	-4 356 028
Rörelseresultat		639 177	597 156
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		5 837	50 745
Räntekostnader och liknande resultatposter		-436 491	-407 582
Summa Finansiella poster		-430 654	-356 837
Resultat efter finansiella poster		208 523	240 319
Resultat före skatt		208 523	240 319
Årets resultat		208 523	240 319

BALANSRÄKNING

2024-12-312023-12-31

Tillgångar

Anläggningstillgångar

<i>Materiella anläggningstillgångar</i>		
Byggnader och mark	Not 7	17 278 14017 666 306
<i>Summa Materiella anläggningstillgångar</i>		17 278 14017 666 306
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>		
Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 8	600600
<i>Summa Finansiella anläggningstillgångar</i>		600600
Summa Anläggningstillgångar		17 278 74017 666 906

Omsättningstillgångar

<i>Kortfristiga fordringar</i>		
Kundfordringar		024 652
Övriga kortfristiga fordringar	Not 9	1 186 6784 208 694
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 10	197 011179 937
<i>Summa Kortfristiga fordringar</i>		1 383 6894 413 283
<i>Kortfristiga placeringar</i>		
Övriga kortfristiga placeringar		1 000 0000
<i>Summa Kortfristiga placeringar</i>		1 000 0000
Summa Omsättningstillgångar		2 383 6894 413 283
Summa Tillgångar		19 662 42922 080 189

BALANSRÄKNING

2024-12-312023-12-31

Eget kapital och skulder

Eget kapital

<i>Bundet eget kapital</i>		
Medlemsinsatser	304 770	304 770
Fond för yttre underhåll	2 069 852	2 056 727
<i>Summa Bundet eget kapital</i>	2 374 622	2 361 497
<i>Fritt eget kapital</i>		
Balanserat resultat	3 678 394	3 451 199
Årets resultat	208 523	240 319
<i>Summa Fritt eget kapital</i>	3 886 917	3 691 519
Summa Eget kapital	6 261 539	6 053 016

Skulder

<i>Långfristiga skulder</i>		
Övriga långfristiga skulder till kreditinstitut	0	5 555 379
<i>Summa Långfristiga skulder</i>	0	5 555 379
<i>Kortfristiga skulder</i>		
Övriga kortfristiga skulder till kreditinstitut	Not 1112 455 527	9 428 148
Leverantörsskulder	186 101	282 978
Skatteskulder	12 818	18 640
Övriga kortfristiga skulder	Not 123 908	2 678
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 13742 536	739 350
<i>Summa Kortfristiga skulder</i>	13 400 890	10 471 794
Summa Skulder	13 400 890	16 027 173
Summa Eget kapital och skulder	19 662 429	22 080 189



KASSAFLÖDESANALYS

2024-01-01 2023-01-01
2024-12-31 2023-12-31

Kassaflöde från den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	639 177	597 156
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar	619 036	608 775
Summa Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet	619 036	608 775
Erhållen ränta	5 837	50 745
Erlagd ränta	-440 377	-380 934
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	823 673	875 743
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Ökning (-) /minskning (+) av rörelsefordringar	5 264	-27 444
Ökning (+) /minskning (-) av rörelseskulder	-94 397	73 941
Summa Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital	-89 133	46 497
Kassaflöde från den löpande verksamheten	734 540	922 239
Kassaflöde från investeringsverksamheten		
Förvärv/avyttring av materiella anläggningstillgångar	-230 870	0
Summa Kassaflöde från investeringsverksamheten	-230 870	0
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		
Ökning (+) /minskning (-) av skuld till kreditinstitut	-2 528 000	-288 000
Summa Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-2 528 000	-288 000
Årets kassaflöde	-2 024 330	634 239
Likvida medel vid årets början	4 206 236	3 571 997
Likvida medel vid årets slut	2 181 906	4 206 236



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.

Planerat underhåll redovisas i not 4.

Klassificering av lång- och kortfristig skuld till kreditinstitut

Skuld till kreditinstitut som vid räkenskapsårets slut har en återstående bindningstid på över ett år klassificeras som långfristig. Skuld till kreditinstitut som vid räkenskapsårets slut har en återstående bindningstid på under ett år och del av långfristig skuld till kreditinstitut som ska amorteras inom ett år från räkenskapsårets slut klassificeras som kortfristig skuld. Klassificeringen sker oavsett om avsikten är att förlänga eller avsluta krediten.

Beskattning

Bostadsrättsföreningar, som skattemässigt är att betrakta som privatbostadsföretag, betalar inte inkomstskatt för resultat som är hänförligt till fastigheten. Resultat från verksamhet som saknar koppling till fastigheten beskattas enligt gällande skatteregler.

Föreningen betalar fastighetsavgift, fastighetsskatt och skatt på utbetalning av tjänsteinkomster enligt gällande skatteregler.

Föreningens taxerade underskott uppgick vid årets slut till	3 066 kr
Förändring jämfört med föregående år	0 kr

Kassaflödesanalys

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

placeringar och tillgodohavande på avräkningskonto hos HSB inräknats.

Definitioner nyckeltal

Förklaringar till nyckeltal som används i denna årsredovisning. Notera att definitioner och klassificeringar kan variera mellan olika bolag och år. För år 2020 - 2023 har nyckeltalen räknats fram utan garagens kvm yta. Enligt regel verket BFNAR 2023:1 skall kvadratmeter även för garage medräknas, fr o m 2024 är därmed kvm för garage medräknade. Följande nyckeltal har inte räknats ut för 2020: Sparande, Skuldsättning bostadsrättsyta, Räntekänslighet, Energikostnad, Årsavgift/totala intäkter och Totala intäkter.

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

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

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

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

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

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

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

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

Nettoomsättning i tkr: Föreningens nettoomsättning under räkenskapsåret.

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

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

Not 2	Nettoomsättning	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
<i>Bruttoomsättning</i>			
	Årsavgifter bostäder andelstalsfördelad	4 798 056	4 613 040
	Hyror lokaler	100 380	100 380
	Hyror garage och parkeringsplatser	148 800	148 800
	Hyror övrigt	400	3 980
	Övriga primära intäkter	51 343	24 035
	<i>Summa Bruttoomsättning</i>	5 098 979	4 890 235
	Hyresbortfall	-4 728	-588
	<i>Summa</i>	-4 728	-588
	<i>Summa Nettoomsättning</i>	5 094 251	4 889 647

Not 3	Övriga rörelseintäkter	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
-------	------------------------	--------------------------	--------------------------

Övriga rörelseintäkter

Försäkringsersättningar

0

42 747

Övriga intäkter

27 966

20 790

Summa Övriga rörelseintäkter

27 966

63 537

Not 4	Driftskostnader	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
-------	-----------------	--------------------------	--------------------------

Driftskostnader

Fastighetsskötsel, lokalvård och samfälligheter

-565 387

-534 282

Snö och halk-bekämpning

-60 456

-91 149

Reparationer

-193 312

-254 942

Planerat underhåll

-136 875

-87 949

Försäkringsskador

0

-44 747

EI

-147 111

-152 550

Uppvärmning

-1 045 731

-931 434

Vatten

-376 532

-358 782

Sophämtning

-179 580

-208 387

Fastighetsförsäkring

-108 482

-97 731

Kabel-TV och bredband

-297 048

-303 632

Fastighetsskatt och fastighetsavgift

-235 590

-231 010

Förvaltningsavtalskostnader

-189 120

-182 228

Summa Driftskostnader

-3 535 224

-3 478 823

Not 5	Övriga externa kostnader	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
-------	--------------------------	--------------------------	--------------------------

Övriga externa kostnader

Hyror, arrenden och leasing

-240

-240

Förbrukningsinventarier och varuinköp

-844

0

Administrationskostnader

-50 048

-36 576

Extern revision

-16 425

-13 600

Medlemsavgifter

-37 000

-37 000

Föreningsverksamhet

-11 383

-5 498

Övriga förvaltningskostnader

-4 106

-2 963

Summa Övriga externa kostnader

-120 046

-95 877

Not 6	Personalkostnader	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
	<i>Personalkostnader</i>		
	Arvode styrelse	-103 500	-93 126
	Revisionsarvode	-3 500	-3 500
	Övriga arvoden	-60 138	-46 950
	Löner och övriga ersättningar	-4 075	0
	Sociala avgifter	-31 111	-21 297
	Övriga personalkostnader	-6 410	-7 679
	<i>Summa Personalkostnader</i>	-208 734	-172 553
Not 7	Byggnader och mark	2024-12-31	2023-12-31
	<i>Ackumulerade anskaffningsvärden</i>		
	Ingående anskaffningsvärde byggnader	35 136 728	35 136 728
	Ingående anskaffningsvärde mark	502 400	502 400
	Årets investeringar	230 870	0
	<i>Summa Ackumulerade anskaffningsvärden</i>	35 869 998	35 639 128
	<i>Ackumulerade avskrivningar</i>		
	Ingående avskrivningar	-17 972 822	-17 364 047
	Årets avskrivningar	-619 036	-608 775
	<i>Summa Ackumulerade avskrivningar</i>	-18 591 858	-17 972 822
	<i>Utgående redovisat värde</i>	17 278 140	17 666 306
	<i>Taxeringsvärde</i>	<i>2024-12-31</i>	<i>2023-12-31</i>
	Taxeringsvärde byggnad - bostäder	60 000 000	60 000 000
	Taxeringsvärde byggnad - lokaler	1 197 000	1 197 000
	Taxeringsvärde mark - bostäder	33 000 000	33 000 000
	Taxeringsvärde mark - lokaler	846 000	846 000
	<i>Summa</i>	95 043 000	95 043 000
	<i>Ställda säkerheter</i>	<i>2024-12-31</i>	<i>2023-12-31</i>
	Fastighetsinteckning	21 493 000	21 493 000
	Varav i eget förvar	0	0
	<i>Ställda säkerheter</i>	21 493 000	21 493 000
Not 8	Andra långfristiga värdepappersinnehav	2024-12-31	2023-12-31
	<i>Andra långfristiga värdepappersinnehav</i>		
	Ingående värde andel i HSB	600	600
	<i>Summa Andra långfristiga värdepappersinnehav</i>	600	600

Not 9	Övriga kortfristiga fordringar	2024-12-31	2023-12-31
-------	--------------------------------	------------	------------

Övriga fordringar

Avräkningskonto HSB	1 181 906	4 206 236
Skattekonto	4 772	2 458
Summa Övriga fordringar	1 186 678	4 208 694

Not 10	Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	2024-12-31	2023-12-31
--------	--	------------	------------

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	197 011	179 937
Summa Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	197 011	179 937

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

Låneinstitut	Räntesats	Konv.datum	Belopp	Nästa års amortering
Nordea Bank	3,11%	2025-05-23	4 629 138	100 000
Nordea Bank	3,12%	2025-08-21	2 271 010	100 000
Nordea Bank	4,72%	2025-10-15	3 395 392	18 000
Nordea Bank	1,24%	2025-11-19	2 159 987	0
			12 455 527	218 000

Nästa års amortering av långfristig skuld	0
Lån som ska konverteras inom ett år	12 455 527
Kortfristig del	12 455 527

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

Övriga skulder

Personalens källskatt och sociala avgifter	2 287	1 506
Övriga kortfristiga skulder	1 621	1 172
Summa Övriga skulder	3 908	2 678

Not 13	Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	2024-12-31	2023-12-31
--------	--	------------	------------

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

Förutbetalda hyror och avgifter	480 232	429 964
Upplupna räntekostnader	57 212	61 098
Övriga upplupna kostnader	205 092	248 288
Summa Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	742 536	739 350

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

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i HSB Brf Stenbocken i Eskilstuna, org.nr. 718000-2581

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf Stenbocken i Eskilstuna för räkenskapsåret 2024-01-01 - 2024-12-31.

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. 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 Brf Stenbocken i Eskilstuna för räkenskapsåret 2024-01-01 - 2024-12-31 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.

Eskilstuna

Digitalt signerad av

Andreas Holman
Kungsbron Borevision AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Hans Söderlund
Av föreningen vald revisor

ÅRSREDOVISNING 2024

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

KRISTER LINDGREN

Ordförande

E-signerade med BankID: 2025-04-09 kl. 10:10:13



TERESA OPASIC

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-04-11 kl. 14:49:59



EVA MÅRDH

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-04-09 kl. 20:04:49



KJELL EK

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-04-11 kl. 18:44:47



ROLAND HENRIKSSON

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-04-09 kl. 17:09:24



URSULA TURPINEN

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-04-10 kl. 08:22:13



HANS SÖDERLUND

Revisor

E-signerade med BankID: 2025-04-16 kl. 20:32:29



ANDREAS HOLMAN

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2025-04-17 kl. 14:06:41



REVISIONSBERÄTTELSE 2024

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

HANS SÖDERLUND

Revisor

E-signerade med BankID: 2025-04-16 kl. 20:30:38



ANDREAS HOLMAN

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2025-04-17 kl. 14:06:05



HSB – där möjligheterna bor

ORDLISTA

ÅRSREDOVISNING

En bostadsrättsförening är enligt bokföringslagen skyldig att för varje år upprätta en årsredovisning i enlighet med årsredovisningslagen. En årsredovisning består av en förvaltningsberättelse, en resultaträkning, en balansräkning samt en notförteckning. Av notförteckningen framgår vilka redovisnings- och värderingsprinciper som tillämpas samt detaljinformation om vissa poster i resultat- och balansräkningen.

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSEN

Styrelsen ska i förvaltningsberättelsen beskriva verksamhetens art och inriktning samt ägarförhållanden, det vill säga antalet medlemmar med eventuella förändringar under året. Verksamhetsbeskrivningen bör innehålla uppgifter om fastigheten, utfört och planerat underhåll, vilka som har haft uppdrag i föreningen samt avgifter. Även väsentliga ekonomiska händelser i övrigt under räkenskapsåret och efter dess utgång bör kommenteras, liksom viktiga ekonomiska förhållanden som inte framgår av resultat- och balansräkningen. Förvaltningsberättelsen ska innehålla styrelsens förslag till föreningsstämman om hur vinst eller förlust ska behandlas.

RESULTATRÄKNINGEN

Resultaträkningen visar vilka intäkter och kostnader föreningen har haft under året. Intäkter minus kostnader är lika med årets redovisade överskott eller underskott. För en bostadsrättsförening gäller det att anpassa inkomsterna till utgifterna. Med andra ord ska årsavgifterna beräknas så att de täcker kassaflödespåverkande kostnader och dessutom skapar utrymme för framtida underhåll.

AVSKRIVNINGAR

Avskrivningar representerar årets kostnad för nyttjandet av föreningens anläggningstillgångar. Anskaffningsvärdet för en anläggningstillgång fördelas på tillgångens bedömda nyttjandeperiod och belastar årsresultatet med en kostnad som benämns avskrivning. I not till byggnader och inventarier framgår även anskaffningsutgift och ackumulerad avskrivning, det vill säga den totala avskrivningen föreningen gjort under årens lopp.

BALANSRÄKNINGEN

Balansräkningen visar föreningens tillgångar (tillgångssidan) och hur dessa finansieras (skuldsidan). På tillgångssidan redovisas anläggningstillgångar och omsättningstillgångar. På skuldsidan redovisas föreningens egna kapital, fastighetslån och övriga skulder. Det egna kapitalet indelas i bundet eget kapital som består av insatser, upplåtelseavgifter och fond för yttre underhåll samt fritt eget kapital som innefattar årets resultat och resultat från tidigare år (balanserat resultat eller ansamlad förlust).

ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR

Tillgångar som är avsedda för långvarigt bruk inom föreningen. Den viktigaste anläggningstillgången är föreningens fastighet med mark och byggnader.

OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR

Andra tillgångar än anläggningstillgångar. Omsättningstillgångar kan i allmänhet omvandlas till likvida medel inom ett år. Hit hör bland annat kortfristiga fordringar och vissa värdepapper samt kontanter (kassa) och banktillgodohavande.

KASSA OCH BANK

Banktillgodohavanden och eventuell handkassa. Om föreningen har sina likvida medel på klientmedelskonto hos HSB-föreningen redovisas detta under övriga fordringar och i not till denna post.

LÅNGFRISTIGA SKULDER

Skulder som bostadsrättsföreningen ska betala först efter ett eller flera år, till exempel fastighetslån med längre återstående bindningstid än ett år från bokslutsdagen.

KORTFRISTIGA SKULDER

Skulder som förfaller till betalning inom ett år, till exempel skatteskulder, leverantörsskulder och nästa års amorteringar samt fastighetslån som ska omförhandlas inom ett år.

FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL

Enligt stadgarna för de flesta bostadsrättsföreningar ska styrelsen upprätta underhållsplan för föreningens hus. I enlighet med denna plan, eller på annan grund enligt stadgarna, ska årliga reserveringar göras till fond för yttre underhåll. Reserveringen sker genom en omföring mellan fritt och bundet eget kapital och påverkar inte resultaträkningen. Om föreningen under året utfört planerat underhåll görs en motsatt omföring till balanserat resultat. Reservering och disposition av fonden är ett sätt att i redovisningen hantera att utgifterna för underhåll skiljer sig mycket åt mellan åren och är en del i föreningens säkerställande av medel för underhåll av föreningens tillgångar.

FOND FÖR INRE UNDERHÅLL

Stadgarna reglerar om bostadsrättsföreningen ska avsätta medel till fond för inre underhåll. Fondbehållningen i årsredovisningen utvisar föreningens sammanlagda skuld för bostadsrätternas tillgodohavanden.

TOMTRÄTT

En del föreningar äger inte sin mark utan har ett tomträttsavtal med kommunen. Dessa förhandlas normalt om vart tionde år, baserat på markvärdet och en ränta, och kan innebära stora kostnadsökningar om markpriserna gått upp mycket.

KASSAFLÖDESANALYS

I årsredovisningen kan det mellan balansräkning och noter ingå en kassaflödesanalys. Kassaflödesanalys är en formaliserad uppställning av föreningens in- och utbetalningar under året.

LIKVIDITET

Bostadsrättsföreningens förmåga att betala sina kortfristiga skulder. Likviditeten erhålls genom att jämföra bostadsrättsföreningens likvida tillgångar med dess kortfristiga skulder. Är de likvida tillgångarna större än de kortfristiga skulderna, är likviditeten god.

SLUTLIGEN

En årsredovisning beskriver historien men egentligen är framtiden viktigare. Vilka utbetalningar står föreningen inför i form av reparationer och utbyten? Har föreningen en kassa och ett sparande som ger jämna årsavgifter framöver? Uppdaterade underhållsplaner samt flerårsprognoser för att kunna svara på ovanstående är viktiga. Fråga gärna styrelsen om detta även om det inte står något i årsredovisningen.