



Bostadsrättsföreningen
Nordmannen
i Eskilstuna
Grängsgatan 20 - 24
Årsredovisning
2023



Tillsammans skapar vi vårt boende



FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

VERKSAMHETEN

Styrelsen för HSB Brf Nordmannen i Eskilstuna med säte i Eskilstuna org.nr. 718000-2631 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2023-01-01 - 2023-12-31

ALLMÄNT OM VERKSAMHETEN

Föreningen är en äkta bostadsrättsförening enligt inkomstskattelagen (1999:1229). Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostäder till medlemmarna med nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Föreningen registrerades 1944. Föreningens stadgar registrerades senast 2019-02-13.

Föreningen äger och förvaltar

Föreningen äger och förvaltar byggnaderna på fastigheten i Eskilstuna kommun med adress Gränsgatan 20-24:

Fastighet	Förvärvsdatum	Nybyggnadsår byggnad
Nordmannen 5	1944-12-14	1945

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.

Antal	Benämning	Total yta m ²
5	lokaler (hyresrätt)	434
70	lägenheter (upplåtna med bostadsrätt)	3 693
Totalt 75 objekt		4 127

Föreningens lägenheter fördelas på:

- 30 st 1 rum och kök
- 34 st 2 rum och kök
- 6 st 3 rum och kök

Styrelsens sammansättning

Namn	Roll	Fr.o.m.
Raul Axelsson	Ordförande	2023-05-31
Margaretha Lindberg	Ledamot	2022-06-30
Mathias Bauer	Ledamot	2023-05-31
Ebba Engström	HSB Ledamot	2022-06-30
Felix Lange	Ledamot	2023-05-31



I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är: Margaretha Lindberg.

Styrelsen har under året hållit 9 protokollförda styrelsemöten.

Firmatecknare har varit: Raul Axelsson, Mathias Bauer, Felix Lange och Margaretha Lindberg.
Firman tecknas enligt ovan två i förening.

Revisorer har varit: Geerth Gustavsson vald av föreningen, samt en revisor hos Borevision AB.

Valberedning: Ingen vald vid föreningsstämman.

Fullmäktigeledamot: Föreningen har utsett Margaretha Lindberg som fullmäktigeledamot till HSB Södermanlands föreningsstämma samt Raul Axelsson som suppleant

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2023-05-31. På stämman deltog 15 medlemmar varav 13 st var röstberättigade.

VÄSENTLIGA HÄNDELSER UNDER RÄKENSKAPSÅRET

Årsavgiften har under året varit oförändrad.

Föreningen har en underhållsplan som redovisar fastighetens underhållsbehov. Underhållsplanen reviderades senast 2023 och löper på 20 år. Planen ligger till grund för föreningsstämmans beslut om fondering eller ianspråktagande av fondmedel. Underhållsplanen används både för planering av tekniskt underhåll och för ekonomisk planering. Större planerade underhållsåtgärder enligt föreningens underhållsplan är renovering av balkonger och byte till LED-armaturer i källare och på vindar.

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

Årets fastighetsbesiktning har utförts kontinuerligt av styrelsen. Konstaterades att inga väsentliga brister förekommer.

Övrig föreningsinformation

Styrelsen har det juridiska och ekonomiska ansvaret för Nordmannen. Arbetet innebär att administrera föreningen och ansvara för fastighetens skötsel, drift och underhåll. Genom internt vicevärdsuppdrag kan vi i föreningen själva utföra en del praktiskt arbete och på det sättet hålla kostnaderna nere.

Trots inflation och höga räntor har Nordmannen klarat både ekonomin och driften utan väsentliga avgiftshöjningar. Detta genom att föreningen har små lån och låga låneräntor.

Styrelsen ser positivt på att lägenheter renoveras och moderniseras. Detta sker i samband med den generationsväxling föreningen genomgår. Det höjer även värdet på både lägenheter och fastigheten.

Enligt de nya stadgarna och ändringar i Bostadsrättslagen krävs att större ombyggnader och ändringar i lägenhet anmäls till och godkänns av styrelsen.

Informationsbladet "Nordmannen-Info" samt ytterligare information anslås regelbundet i entréerna. Brf Nordmannen har sedan hösten 2020 även en Facebooksida med aktuell information.

Föreningens nya stadgar kommer att tryckts upp och ett exemplar ska delas ut till varje lägenhet under 2024.

Ny medlem får vid inflyttning muntlig och skriftlig information.

Styrelsen har även under hösten 2023 genomfört en intern utbildning. Detta för att ledamöterna ska bli insatta i föreningens administration och drift.

För att bostadsrätten som boendeform ska ha en framtid behövs att dess medlemmar engagerar sig i sitt boende. Föreningsstämman 2022 kunde ha slutat med att ingen styrelse valdes. Kan inte en styrelse väljas riskerar föreningen att läggas ned, bostadsrätterna upphör, fastigheten säljs och lägenheterna omvandlas till hyresrätter.

Att som boende engagera sig kan innebära att man gör felanmälningar, närvarar på föreningsstämman, och skaffar sig kunskap om föreningen och dess verksamhet. I huset finns en positiv anda som vi ska vårda och upprätthålla.

Medlem kan alltid komma med idéer, ställa frågor och skriva motioner till föreningsstämman.

Sedan föreningen startade har följande större åtgärder genomförts:

Årtal	Ändamål
1983	Plåtfasad
1991	Renovering badrum & stambyte
1998	Takbyte
2004	Byte av lägenhets- och entrédörrar
2004	Balkongrenovering
2006	Fönster och balkongdörrsbyte
2008	Källsorteringshus
2009	Pentry i föreningslokalen
2012	Iordningställande av gym
2012	Asfaltering
2012	Byte av 300 takpannor
2014	Renovering sockel och källarfönster
2016	Byte av takluckor, tätning yttertak
2017	Investering i innergården
2019	Dörrbyte inre källardörrar 4 st
2019	Underhållsspolning
2020	Investering i innergården
2020	Motorstyrda grindar 2 st
2020	Nya maskiner till gym
2021	Yttertak rengöring justering
2022	Självgående ventilationsfläktar på yttertak
2022	Ny asfalt samt höjning av mark vid port 20 A och 22 A
2023	Nya tvättmaskiner i båda tvättstugorna

Förvaltning

Föreningen har avtal med nedanstående företag:

HSB Södermanland AB	Ekonomisk förvaltning
HSB Södermanland AB	Fastighetsskötsel
EEM	Elavtal, el och nät, vatten, fjärrvärme och renhållning
Tele2	Kabel-tv
Länsförsäkringar	Fastighetsförsäkringar

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

Byte hängrännor, Inreda gästrum, Renovering av balkonger, Byte till LED-armaturer är exempel på vad som blir aktuellt.

Årtal	Ändamål
2024	Inreda gästrum
2024	Renovering balkonger
2024	Nya armaturer med LED-ljus i källare och på vindar
2024	Byte hängrännor

MEDLEMSINFORMATION

Under året har 10 bostadsrätter överlåtits och 0 upplåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 84 och under året har det tillkommit 9 och avgått 11 medlemmar.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 82.

FLERÅRSÖVERSIKT

	2023	2022	2021	* 2020	2019
Sparande, kr/kvm	107	127	164	0	0
Skuldsättning, kr/kvm	1 378	1 412	1 446	1 477	1 497
Skuldsättning bostadsrättsyta, kr/kvm	1 540	1 578	1 615	0	0
Räntekänslighet, %	2	2	3	0	0
Energikostnad, kr/kvm	195	176	163	0	0
Årsavgifter, kr/kvm	635	635	623	623	623
Årsavgifter/totala intäkter, %	92	87	92	0	0
Totala intäkter, kr/kvm	615	652	608	0	0
Nettoomsättning, tkr	2 525	2 530	2 472	0	0
Resultat efter finansiella poster, tkr	-58	283	457	-105	17
Soliditet, %	25	25	22	17	18

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

**Från och med 2023 är nya nyckeltal framtagna enligt nya krav och regler och samtliga jämförelsetal har ej räknats ut.*

Följande nyckeltal har inte räknats ut för 2019 och 2020: Sparande, Skuldsättning bostadsrättsyta, Räntekänslighet,

Energikostnad, Årsavgift/totala intäkter och Totala intäkter.

Från 2021 och framåt har nyckeltalet Årsavgift, kr/kvm beräknats på andra grunder enligt BFNAR 2023:1 vilket kan påverka jämförbarheten för tidigare år.

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

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

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

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

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

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

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

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

Nettoomsättning i tkr: Föreningens nettoomsättning under räkenskapsåret.

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

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

Uppllysning vid förlust:

Årets förlust beror till stor del på underhållskostnader samt ökade driftskostnader. Föreningen har god kassalikviditet.

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	103 355	0	0	103 355
Underhållsfond, kr	372 000	0	-68 251	303 749
S:a bundet eget kapital, kr	475 355	0	-68 251	407 104
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat, kr	1 405 586	282 598	68 251	1 756 435
Årets resultat, kr	282 598	-282 598	-58 453	-58 453
S:a ansamlad vinst/förlust, kr	1 688 184	0	9 798	1 697 982
S:a eget kapital, kr	2 163 539	0	-58 453	2 105 086

* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 186 000 kr samt ianspråktagande skett med 254 251 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	1 688 184
Årets resultat, kr	-58 453
Reservation till underhållsfond, kr	-186 000
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	254 251
Summa till föreningsstämmans förfogande, kr	1 697 982

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Styrelsens förslag gällande extra reservation till underhållsfond, kr	-0
Balanseras i ny räkning, kr	1 697 982

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

Resultaträkning	Not	2023-01-01 -2023-12-31	2022-01-01 -2022-12-31
	1		
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	2 525 056	2 529 879
Övriga rörelseintäkter	3	14 455	162 128
Summa rörelseintäkter		2 539 511	2 692 007
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	4	-1 732 540	-1 756 937
Övriga externa kostnader	5	-172 955	-193 648
Underhåll enligt plan	6	-254 251	0
Personalkostnader och arvoden	7	-153 274	-167 477
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-246 145	-240 943
Summa rörelsekostnader		-2 559 165	-2 359 005
Rörelseresultat		-19 654	333 002
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		20 194	6 432
Räntekostnader och liknande resultatposter		-58 993	-56 836
Summa finansiella poster		-38 799	-50 404
Resultat efter finansiella poster		-58 453	282 598
Årets resultat		-58 453	282 598

Balansräkning	Not	2023-12-31	2022-12-31
	1		
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	8	6 037 498	6 119 894
Pågående nyanläggningar avseende materiella anläggningstillgångar	9	12 465	0
Summa materiella anläggningstillgångar		6 049 963	6 119 894
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	10	500	500
Summa finansiella anläggningstillgångar		500	500
Summa anläggningstillgångar		6 050 463	6 120 394
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		0	6 160
Övriga fordringar		74	4
Avräkningskonto HSB Södermanland		939 804	2 008 166
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	11	119 861	109 415
Summa kortfristiga fordringar		1 059 739	2 123 745
<i>Kortfristiga placeringar</i>			
Övriga kortfristiga placeringar	12	300 000	300 000
Summa kortfristiga placeringar		300 000	300 000
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank	13	1 020 814	5 865
Summa kassa och bank		1 020 814	5 865
Summa omsättningstillgångar		2 380 553	2 429 610
SUMMA TILLGÅNGAR		8 431 016	8 550 004

Balansräkning	Not	2023-12-31	2022-12-31
	1		
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Insatser		103 355	103 355
Fond för yttre underhåll		303 749	372 000
Summa bundet eget kapital		407 104	475 355
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		1 756 435	1 405 586
Årets resultat		-58 453	282 598
Summa fritt eget kapital		1 697 982	1 688 184
Summa eget kapital		2 105 086	2 163 539
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	14, 15	5 545 864	5 685 864
Summa långfristiga skulder		5 545 864	5 685 864
Kortfristiga skulder			
Kortfristig del av långfristig skuld till kreditinstitut	16	140 000	140 000
Leverantörsskulder		98 312	83 631
Aktuella skatteskulder		10 523	5 623
Övriga skulder	17	126 003	164 728
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	18	405 228	306 619
Summa kortfristiga skulder		780 066	700 601
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		8 431 016	8 550 004

Kassaflödesanalys	Not	2023-01-01	2022-01-01
	1	-2023-12-31	-2022-12-31
Den löpande verksamheten			
Resultat efter finansiella poster		-58 453	282 598
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		246 145	240 943
Resultat efter finansiella poster		187 692	523 541
Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet			
Förändring av kundfordringar		6 160	2 663
Förändring av kortfristiga fordringar		-10 516	-1 770
Förändring av leverantörsskulder		14 681	37 054
Förändring av kortfristiga skulder		64 783	-65 497
Kassaflöde från den löpande verksamheten		262 800	495 991
Investeringsverksamheten			
Investeringar i materiella anläggningstillgångar		-176 215	-631 959
Kassaflöde från investeringsverksamheten		-176 215	-631 959
Finansieringsverksamheten			
Ökning/minskning av skulder till kreditinstitut		-140 000	-140 000
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		-140 000	-140 000
Årets kassaflöde		-53 415	-275 968
Likvida medel vid årets början			
Likvida medel vid årets början		2 314 031	2 589 999
Likvida medel vid årets slut		2 260 616	2 314 031

Noter

Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2012:1 (K3) samt Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2023:1 om kompletterande upplysningar i bostadsrättsföreningars årsredovisningar.

Anläggningstillgångar

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

Återstående redovisningsmässig nyttjandeperiod för föreningens byggnad har bedömts vara 42 år. Årets avskrivningar på de olika komponenterna uppgår genomsnittligt till 1,8 %.

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

Övrigt

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

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

Föreningen har tidigare beskattats för kapitalintäkter. Högsta förvaltningsdomstolens beslut 2010-12-29 innebär att bostadsrättsföreningar inte beskattas för kapitalintäkter som är hänförliga till föreningens fastigheter. Föreningens underskottsavdrag uppgår till 3 295 290 kronor.

Not 2 Nettoomsättning

	2023-01-01 -2023-12-31	2022-01-01 -2022-12-31
Årsavgifter	2 345 940	2 345 940
Hyror	164 592	165 900
Hysesbortfall	-4 800	-8 400
Övriga intäkter	19 326	26 439
Summa nettoomsättning	2 525 058	2 529 879

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2023-01-01 -2023-12-31	2022-01-01 -2022-12-31
Elstöd	14 404	0
Ersättning från försäkringsbolag	0	147 408
Övriga ersättningar och intäkter	51	14 720
Summa övriga rörelseintäkter	14 455	162 128

Not 4 Driftskostnader

	2023-01-01 -2023-12-31	2022-01-01 -2022-12-31
Reparation, förbrukningsmaterial mm	5 144	2 833
Löpande underhåll	156 986	319 165
Elavgifter	147 644	53 394
Uppvärmningsavgifter	478 904	453 169
Vatten och avlopp	176 698	220 118
Sophämtning	118 038	121 621
Försäkringar	76 449	72 833
Kabel-TV/bredband	127 000	126 905
Fastighetskötsel	318 485	290 183
Kommunal fastighetsavgift / fastighetsskatt	121 700	116 800
Övriga kostnader	5 493	0
Kundbonus	0	-20 084
Summa driftskostnader	1 732 541	1 756 937

Not 5 Övriga externa kostnader

	2023-01-01 -2023-12-31	2022-01-01 -2022-12-31
Revisionsarvoden	11 000	10 375
Administrativ/ekonomisk förvaltning Grundavtal	109 704	104 056
Övriga förvaltningskostnader	0	1 072
Konsultarvoden	0	22 261
Bankkostnader	1 216	1 159
Medlemsavgift HSB	21 500	21 500
Möteskostnader	1 640	7 942
Överlåtelseavgift	13 021	12 006
Pantförskrivningsavgift	4 158	9 632
Kreditupplysning	2 127	810
Kontorsmaterial och trycksaker	2 634	2 774
Övriga externa kostnader	5 800	0
Inkassokostnader	155	63
Summa övriga externa kostnader	172 955	193 650

Not 6 Underhåll enligt plan

	2023-01-01 -2023-12-31	2022-01-01 -2022-12-31
Underhåll enligt plan	254 251	0
Summa underhåll enligt plan	254 251	0

Not 7 Personalkostnader och arvoden

	2023-01-01 -2023-12-31	2022-01-01 -2022-12-31
Arvode styrelse	60 280	81 752
Arvode vicevärd	60 000	54 500
Arvode föreningsvald revisor	2 000	2 000
Övriga arvoden	5 500	1 500
Sociala avgifter	25 494	25 963
Övriga personalkostnader	0	1 762
Summa personalkostnader och arvoden	153 274	167 477

Föreningen har ingen anställd personal.

Not 8 Byggnader och mark

Byggnadernas nu aktiverade komponenter är helt avskrivna år 2065.
Värdeår enligt taxeringsbeslut 1946.

	2023-12-31	2022-12-31
Ingående anskaffningsvärden byggnader	10 879 982	10 501 507
Ingående anskaffningsvärde mark	110 400	110 400
Ingående värde markanläggningar	1 045 844	667 360
Årets investeringar byggnader	163 750	378 475
Årets investeringar markanläggningar		378 484
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	12 199 976	12 036 226
Ingående avskrivningar	-5 916 332	-5 675 389
Årets avskrivningar	-246 145	-240 943
Utgående ackumulerade avskrivningar	-6 162 477	-5 916 332
Utgående redovisat värde	6 037 499	6 119 894
Taxeringsvärde byggnad - bostäder	29 000 000	29 000 000
Taxeringsvärde byggnad - lokaler	550 000	550 000
Taxeringsvärde mark - bostäder	16 400 000	16 400 000
Taxeringsvärde mark - lokaler	497 000	497 000
Totalt taxeringsvärde	46 447 000	46 447 000

Fastighetsbeteckning: Nordmannen 5

Not 9 Pågående nyanläggningar avseende materiella anläggningstillgångar

	2023-12-31	2022-12-31
Ingående anskaffningsvärden	0	125 000
Årets investeringar	12 465	
Omklassificeringar		-125 000
Utgående redovisat värde	12 465	0

Not 10 Andra långfristiga värdepappersinnehav

Andel i HSB 500 kronor, föregående år 500 kronor.

Not 11 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2023-12-31	2022-12-31
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	119 861	109 415
Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	119 861	109 415

Not 12 Övriga kortfristiga placeringar

	2023-12-31	2022-12-31
Övriga placeringar	300 000	300 000
Summa kortfristiga placeringar	300 000	300 000

Not 13 Kassa och bank

	2023-12-31	2022-12-31
Swedbank	1 020 814	5 865
Summa kassa och bank	1 020 814	5 865

Not 14 Skulder till kreditinstitut

Låneinstitut	Räntesats %	Konv datum	Lånebelopp 2023-12-31	Lånebelopp 2022-12-31
Swedbank Hypotek AB	0,99	2025-09-25	2 044 014	2 084 014
Swedbank Hypotek AB	0,99	2025-09-25	946 350	966 350
Swedbank Hypotek AB	0,97	2026-01-23	1 270 000	1 310 000
Swedbank Hypotek AB	0,99	2025-09-25	1 425 500	1 465 500
			5 685 864	5 825 864
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut			-0	-0
Nästa års amortering beräknas uppgå till			-140 000	-140 000
Långfristiga skulder exklusive kortfristig del			5 545 864	5 685 864

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

Amortering inom 2-5 år beräknas uppgå till	560 000
Om 5 år beräknas nuvarande skulder uppgå till	4 985 864

Not 15 Ställda säkerheter

	2023-12-31	2022-12-31
Uttagna fastighetsinteckningar	9 220 000	9 220 000
Summa ställda säkerheter	9 220 000	9 220 000

Not 16 Kortfristig del av långfristig skuld till kreditinstitut

	2023-12-31	2022-12-31
Kortfristig del av långfristig skuld (nästa års beräknade amortering, samt lån med slutförfallodag inom ett år)	140 000	140 000
Summa kortfristiga skulder till kreditinstitut	140 000	140 000

Not 17 Övriga skulder

	2023-12-31	2022-12-31
Personalens källskatt	0	24 724
Lagstadgade sociala avgifter	0	12 952
Medlemmars reparationsfond/inre fond	126 003	127 053
Summa övriga kortfristiga skulder	126 003	164 729

Specifikation av förändring i fond för inre underhåll

Belopp vid årets ingång	127 053	128 188
Uttag under året	-1 049	-1 135
Utgående värde	126 004	127 053

Not 18 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2023-12-31	2022-12-31
Upplupna arvoden och löner	58 060	0
Upplupna lagstadgade sociala avgifter	11 977	0
Upplupna räntekostnader	8 664	7 109
Förutbetalda hyror och avgifter	197 265	187 915
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	129 260	109 208
Avtalsplacerade betalningar	0	2 386
Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	405 226	306 618

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

Raul Axelsson
Ordförande

Margaretha Lindberg
Ledamot

Felix Lange
Ledamot

Mathias Bauer
Ledamot

Ebba Engström
Ledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats och skrivits under digitalt

Geerth Gustavsson
Av föreningen vald revisor

Ola Trané
BoRevision AB

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i HSB Bostadsrättsförening Nordmannen i Eskilstuna, org.nr. 718000-2631

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf Nordmannen i Eskilstuna för räkenskapsåret 2023.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 31 december 2023 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

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

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

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

Styrelsens ansvar

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

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

Revisorn utsedd av HSB Riksförbunds ansvar

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionsssed 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 revisionsssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

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

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

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

Den föreningsvalda revisorns ansvar

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

Rapport om andra krav enligt lagar, andra författningar samt stadgar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för HSB Bostadsrättsförening Nordmannen i Eskilstuna för räkenskapsåret 2023 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

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

Eskilstuna

Digitalt signerad av

Ola Trané
BoRevision i Sverige AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Geerth Gustavsson
Av föreningen vald revisor



ÅRSREDOVISNING 2023

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

RAUL AXELSSON

Ordförande

E-signerade med BankID: 2024-04-11 kl. 08:26:46



MARGARETHA LINDBERG

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-04-11 kl. 08:43:09



FELIX LANGE

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-04-17 kl. 11:14:47



MATHIAS BAUER

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-04-10 kl. 17:45:10



EBBA ENGSTRÖM

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-04-11 kl. 08:18:06



GEERTH GUSTAVSSON

Revisor

E-signerade med BankID: 2024-04-18 kl. 20:17:22



OLA TRANÉ

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2024-04-22 kl. 06:28:14



REVISIONSBERÄTTELSE 2023

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

GEERTH GUSTAVSSON

Revisor

E-signerade med BankID: 2024-04-18 kl. 20:08:39



OLA TRANÉ

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2024-04-22 kl. 06:29:16



ORDLISTA

ÅRSREDOVISNING

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

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSEN

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

RESULTATRÄKNINGEN

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

AVSKRIVNINGAR

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

BALANSRÄKNINGEN

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

ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR

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

OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR

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

KASSA OCH BANK

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

LÅNGFRISTIGA SKULDER

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

KORTFRISTIGA SKULDER

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

FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL

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

FOND FÖR INRE UNDERHÅLL

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

TOMTRÄTT

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

KASSAFLÖDESANALYS

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

LIKVIDITET

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

SLUTLIGEN

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