



ÅRSREDOVISNING 2024

HSB Brf Järngården i Eskilstuna

MEDLEM I HSB



HSB – där möjligheterna bor



FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

VERKSAMHETEN

Styrelsen för HSB Brf Järngården i Eskilstuna med säte i Eskilstuna org.nr. 718000-2573 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 1942. Föreningens stadgar registrerades senast 2024-09-10.

Föreningen äger och förvaltar

Föreningen äger och förvaltar byggnaderna på fastigheterna i Eskilstuna kommun med adress Järntorget 6, Tegelbruksgatan 8-12 och Thorildgatan 1-5.

Fastighet	Förvärvsdatum	Nybyggnadsår byggnad
Fodralet 8	1942-01-14	1935 och 1943
Fodralet 9	1942-01-14	1943

Totalt 2 objekt

Fastigheterna är fullvärdesförsäkrade i LF Sörmland. 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
97	lägenheter (upplåtna med bostadsrätt)	4 817
18	lokaler (hyresrätt)	1 026
7	p-platser	0
Totalt 122 objekt		5 843

Föreningens lägenheter fördelas på:

- 16 st 1 rum och kök,
- 70 st 2 rum och kök,
- 11 st 3 rum och kök.



Styrelsens sammansättning

Namn	Roll	Fr.o.m.
Esa Runila	Ordförande	2024-05-18
Mia Larsson	Ledamot	2023-05-27
Christer Johansson	HSB-Ledamot	2024-05-18
Mikael Olsson	Ledamot	2023-05-27
Stefan Karlsson	Ledamot	2024-05-18
Samuel Backman	Ledamot	2023-05-27
Sven-Olof Alsterberg	Suppleant	2024-05-18

I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är: ledamöter Samuel Backman, Mikael Olsson och Mia Larsson samt suppleant Sven-Olof Alsterberg.

Styrelsen har under året hållit 15st protokollförda styrelsemöten.

Firman tecknas två i förening av Esa Runila, Mia Larsson, Mikael Olsson och Stefan Karlsson.

Revisorer har varit: Pekka Laitinen revisor och Mkael Larsson reviosrsuppleant vald av föreningen, samt en av HSB Riksförbund utsedd revisor hos Kungsbron Borevision AB.

Valberedning har varit: Gun Sandberg (sammankallande) och Angelina Pavanelli, valda vid föreningsstämman.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2024-05-18. På stämman deltog 17 medlemmar varav 15 röstberättigade medlemmar.

VÄSENTLIGA HÄNDELSE UNDER RÄKENSKAPSÅRET

Årsavgiften förändrades fr.o.m. 2024-01-01 med +8%.

En förändring av årsavgiften med +10% per 2025-01-01 är registrerad.

Föreningen har en aktuell underhållsplan som redovisar fastighetens underhållsbehov. Underhållsplanen används både för planering av tekniskt underhåll och för ekonomisk planering.

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

Senaste stadgeenliga fastighetsbesiktning utfördes i enlighet med föreningens underhållsplan den 2024-11-22.

Underhåll/Investeringar

Föreningen har en ny 50 årig underhålls- och investeringsplan upprättad 2023-01-27 som redovisar fastighetens underhålls- och investeringsbehov. 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.

De senaste åren har föreningen gjort följande större underhållsåtgärder och investeringar i fastigheten.

Årtal	Åtgärd
1995	Stambyte
1997-1998	Balkongrenovering
2003-2004	Byte av lägenhetsdörrar
2011	Uppsättning grindar
2013	Cykelhus
2014	Värmeväxlare
2015	Byte av grindar
2016	Ventilation affärslokaler
2019	Byte av trapphusbelysning
2019	Renovering av toaletter källare
2019	Byte av låssystem
2020	Byte av tvättstugeteknik
2020	Stamspolning
2020	Renovering affärslokal
2020	Målning sophus
2020	Ombyggnad 2 st cykelförråd
2021	OVK-besiktning
2021	Takfläkt affärslokal
2023	Byte av balkonger

Förvaltning

Föreningen har avtal med nedanstående företag:

Leverantör	Avtalstyp
HSB Södermanland	Ekonomisk förvaltning
EEM	El, fjärrvärme, vatten och sophämtning
Telenor	Bredband
Tele 2	Kabel-tv
Länsförsäkringar	Fastighetsförsäkring
Bravida Vent	Mekanisk Ventilation
Samhall	Städning, skötsel grönområden
Certego	Nyckelhantering
Peder Jonsson	Snöröjning, sandning

Som vicevärd har styrelsen gemensamt fungerat.

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

Inget beslut har tagits om någon större åtgärd på fastigheten. Den obligatoriska ventilationskontrollen (OVK)

skall genomföras senast 2027.

Den nya uppdaterade underhållsplanen kommer att ligga som grund för styrelsen när nya underhållsmål planeras.

MEDLEMSINFORMATION

Under året har 5 bostadsrätter överlåtits och 0 upplåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 109 och under året har det tillkommit 4 och avgått 5 medlemmar.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 108.

FLERÅRSÖVERSIKT

	2024	2023	2022	2021	*2020
Sparande, kr/kvm	183	161	167	188	0
Skuldsättning, kr/kvm	389	513	43	68	301
Skuldsättning bostadsrättsyta, kr/kvm	477	623	52	83	0
Räntekänslighet, %	1	1	0	0	0
Energikostnad, kr/kvm	215	191	184	176	0
Årsavgifter, kr/kvm	610	569	549	554	499
Årsavgifter/totala intäkter, %	75	74	72	74	0
Totala intäkter, kr/kvm	663	637	625	618	605
Nettoomsättning, tkr	3 868	3 644	3 534	3 543	3 539
Resultat efter finansiella poster, tkr	725	698	695	694	505
Soliditet, %	75	69	87	84	72

**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.*

*** För definition och förklaring av nyckeltal 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	226 850	0	0	226 850
Underhållsfond, kr	2 246 166	0	147 368	2 393 534
S:a bundet eget kapital, kr	2 473 016	0	147 368	2 620 384
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat, kr	6 179 737	697 764	-147 368	6 730 133
Årets resultat, kr	697 764	-697 764	725 402	725 402
S:a ansamlad vinst/förlust, kr	6 877 501	0	578 034	7 455 535
S:a eget kapital, kr	9 350 517	0	725 402	10 075 919

* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 205 000 kr samt ianspråktagande skett med 57 632 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	6 877 501
Årets resultat, kr	725 402
Reservation till underhållsfond, kr	-205 000
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	57 632
Summa till föreningsstämmans förfogande, kr	7 455 535

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Styrelsens förslag gällande extra reservation till underhållsfond, kr	-0
Balanseras i ny räkning, kr	7 455 535

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	3 868 147	3 643 620
Övriga rörelseintäkter	Not 3	53 895	79 488
Summa Rörelseintäkter		3 922 042	3 723 108
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 4	-2 485 870	-2 419 080
Övriga externa kostnader	Not 5	-79 848	-97 553
Personalkostnader	Not 6	-203 088	-228 119
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		-301 067	-244 449
Summa Rörelsekostnader		-3 069 874	-2 989 201
Rörelseresultat		852 168	733 907
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		755	6 193
Räntekostnader och liknande resultatposter		-127 521	-42 336
Summa Finansiella poster		-126 766	-36 143
Resultat efter finansiella poster		725 402	697 764
Resultat före skatt		725 402	697 764
Årets resultat		725 402	697 764

BALANSRÄKNING

2024-12-312023-12-31

Tillgångar

Anläggningstillgångar

<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	Not 7	11 591 002	7 244 996
Pågående nyanläggningar materiella anläggningstillgångar	Not 8	0	3 173 269
<i>Summa Materiella anläggningstillgångar</i>		11 591 002	10 418 265
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andra långfristiga värdepappersinnehav		500	500
<i>Summa Finansiella anläggningstillgångar</i>		500	500
Summa Anläggningstillgångar		11 591 502	10 418 765

Omsättningstillgångar

<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		2 654	2 847
Aktuell skattefordran		20 902	24 797
Övriga kortfristiga fordringar	Not 9	1 619 462	2 862 269
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 10	149 924	146 640
<i>Summa Kortfristiga fordringar</i>		1 792 942	3 036 553
Summa Omsättningstillgångar		1 792 942	3 036 553
Summa Tillgångar		13 384 444	13 455 317

BALANSRÄKNING

2024-12-31 2023-12-31

Eget kapital och skulder

Eget kapital

Bundet eget kapital

Medlemsinsatser	226 850	226 850
Fond för yttre underhåll	2 393 534	2 246 166
Summa Bundet eget kapital	2 620 384	2 473 016

Fritt eget kapital

Balanserat resultat	6 730 132	6 179 737
Årets resultat	725 402	697 764
Summa Fritt eget kapital	7 455 535	6 877 500

Summa Eget kapital	10 075 919	9 350 517
--------------------	------------	-----------

Skulder

Långfristiga skulder

Övriga långfristiga skulder till kreditinstitut	Not 11	0	0
Summa Långfristiga skulder		0	0

Kortfristiga skulder

Övriga kortfristiga skulder till kreditinstitut	Not 12	2 300 000	3 000 000
Leverantörsskulder		283 266	348 787
Övriga kortfristiga skulder	Not 13	238 681	246 679
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 14	486 578	509 334
Summa Kortfristiga skulder		3 308 525	4 104 801

Summa Skulder		3 308 525	4 104 801
---------------	--	-----------	-----------

Summa Eget kapital och skulder		13 384 444	13 455 317
--------------------------------	--	------------	------------



KASSAFLÖDESANALYS

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

Kassaflöde från den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	852 168	733 907
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar	301 067	244 449
Summa Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet	301 067	244 449
Erhållen ränta	755	6 193
Erlagd ränta	-127 521	-42 336
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	1 026 470	942 212
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Ökning (-) /minskning (+) av rörelsefordringar	-184 425	153 713
Ökning (+) /minskning (-) av rörelseskulder	-96 276	89 269
Summa Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital	-280 701	242 982
Kassaflöde från den löpande verksamheten	745 769	1 185 194
Kassaflöde från investeringsverksamheten		
Förvärv/avyttring av materiella anläggningstillgångar	-1 473 805	-3 164 119
Summa Kassaflöde från investeringsverksamheten	-1 473 805	-3 164 119
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		
Ökning (+) /minskning (-) av skuld till kreditinstitut	-700 000	2 750 000
Summa Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-700 000	2 750 000
Årets kassaflöde	-1 428 036	771 075
Likvida medel vid årets början	2 861 345	2 090 269
Likvida medel vid årets slut	1 433 308	2 861 345



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).
- Periodiskt underhåll ingår i driftskostnader.

Avskrivning på materiella anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar skrivs av linjärt enligt plan över den beräknade nyttjandeperioden. Då skillnaden i nyttjandeperiod för en materiell anläggningstillgångs betydande komponenter bedöms vara väsentlig, delas tillgången upp på dessa komponenter. Följande avskrivningsperioder tillämpas:

Avskrivningstid på byggnadskomponenter:	15-120 år.
Avskrivningstid på markanläggningar:	20 år.
Avskrivningstid på maskiner och inventarier:	5 år.
Mark skrivs inte av.	

Nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar tillgångar

Vid varje balansdag analyserar föreningen de redovisade värdena för materiella anläggningstillgångar för att fastställa om det finns någon indikation på att dessa tillgångar har minskat i värde. Om så är fallet, beräknas tillgångens värde för att kunna fastställa storleken på en eventuell nedskrivning.

Fond för yttre underhåll

Reservering för framtida underhåll av föreningens tillgångar beräknas utifrån föreningens underhållsplan. Styrelsen är behörigt organ för beslut om underhållsplan och reservering till, respektive ianspråktagande av, fond för yttre underhåll. Fond för yttre underhåll utgör en del av föreningens säkerställande av medel för underhåll av föreningens tillgångar.

Klassificering av lång- och kortfristig skuld till kreditinstitut

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

Beskattning

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

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

Föreningens taxerade underskott uppgick vid årets slut till	0 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.

Definitioner nyckeltal

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Nettoomsättning i tkr: Föreningens nettoomsättning under räkenskapsåret.

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

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

Not 2	Nettoomsättning	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
<i>Bruttoomsättning</i>			
	Årsavgifter bostäder andelstalsfördelad	2 699 292	2 499 120
	Årsavgifter bostäder informationsöverföring	240 840	240 840
	Hyror lokaler	876 918	857 028
	Hyror garage och parkeringsplatser	37 800	37 800
	Hyror övrigt	3 690	0
	Övriga primära intäkter	18 070	14 972
	<i>Summa Bruttoomsättning</i>	3 876 610	3 649 760
	Avgiftsbortfall	-1 433	0
	Hyresbortfall	-7 030	-6 140
	<i>Summa</i>	-8 463	-6 140
	<i>Summa Nettoomsättning</i>	3 868 147	3 643 620

Not 3	Övriga rörelseintäkter	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
	<i>Övriga rörelseintäkter</i>		
	Övriga sekundära intäkter	53 895	79 488
	<i>Summa Övriga rörelseintäkter</i>	53 895	79 488
Not 4	Driftskostnader	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
	<i>Driftskostnader</i>		
	Fastighetsskötsel, lokalvård och samfälligheter	-210 490	-252 613
	Snö och halk-bekämpning	-11 507	-33 390
	Reparationer	-173 012	-196 477
	Planerat underhåll	-57 632	0
	El	-120 646	-135 289
	Uppvärmning	-740 791	-644 495
	Vatten	-410 927	-334 473
	Sophämtning	-140 248	-220 990
	Fastighetsförsäkring	-94 021	-85 481
	Kabel-TV och bredband	-199 580	-196 857
	Fastighetsskatt och fastighetsavgift	-186 250	-182 355
	Förvaltningsavtalskostnader	-140 766	-136 661
	<i>Summa Driftskostnader</i>	-2 485 870	-2 419 080
Not 5	Övriga externa kostnader	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
	<i>Övriga externa kostnader</i>		
	Förbrukningsinventarier och varuinköp	-1 125	-1 129
	Administrationskostnader	-22 199	-21 527
	Extern revision	-18 550	-15 000
	Konsultkostnader	0	-25 620
	Medlemsavgifter	-28 250	-27 572
	Föreningsverksamhet	-8 924	-956
	Övriga förvaltningskostnader	-800	-5 750
	<i>Summa Övriga externa kostnader</i>	-79 848	-97 553
Not 6	Personalkostnader	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
	<i>Personalkostnader</i>		
	Arvode styrelse	-141 930	-142 718
	Revisionsarvode	-2 133	-2 080
	Övriga arvoden	-9 666	-25 460
	Löner och övriga ersättningar	-3 600	-586
	Sociala avgifter	-32 935	-34 490
	Övriga personalkostnader	-12 824	-22 785
	<i>Summa Personalkostnader</i>	-203 088	-228 119

Not 7	Byggnader och mark	2024-12-31	2023-12-31
	<i>Ackumulerade anskaffningsvärden</i>		
	Ingående anskaffningsvärde byggnader	14 616 791	14 616 791
	Ingående anskaffningsvärde mark	48 950	48 950
	Årets investeringar	4 647 074	0
	Årets försäljningar/utrangeringar	184 474	0
	<i>Summa Ackumulerade anskaffningsvärden</i>	19 497 289	14 665 741
	<i>Ackumulerade avskrivningar</i>		
	Ingående avskrivningar	-7 420 745	-7 176 296
	Årets avskrivningar	-301 067	-244 449
	Återförda avskrivningar	-184 474	0
	<i>Summa Ackumulerade avskrivningar</i>	-7 906 286	-7 420 745
	<i>Utgående redovisat värde</i>	11 591 003	7 244 996
	<i>Taxeringsvärde</i>	<i>2024-12-31</i>	<i>2023-12-31</i>
	Taxeringsvärde byggnad - bostäder	37 000 000	37 000 000
	Taxeringsvärde byggnad - lokaler	2 552 000	2 552 000
	Taxeringsvärde mark - bostäder	21 800 000	21 800 000
	Taxeringsvärde mark - lokaler	588 000	588 000
	<i>Summa</i>	61 940 000	61 940 000
	<i>Ställda säkerheter</i>	<i>2024-12-31</i>	<i>2023-12-31</i>
	Fastighetsinteckning	8 861 600	8 861 600
	Varav i eget förvar	0	0
	<i>Ställda säkerheter</i>	8 861 600	8 861 600
Not 8	Pågående nyanläggningar materiella anläggningstillgångar	2024-12-31	2023-12-31
	<i>Pågående nyanläggningar materiella anläggningstillgångar</i>		
	Ingående värde pågående nyanläggning	3 173 269	9 150
	Årets investeringar	0	3 164 119
	Omklassificering till byggnad	-3 173 269	0
	<i>Summa Pågående nyanläggningar materiella anläggningstillgångar</i>	0	3 173 269
Not 9	Övriga kortfristiga fordringar	2024-12-31	2023-12-31
	<i>Övriga fordringar</i>		
	Avräkningskonto HSB	1 433 308	2 861 345
	Övriga fordringar	186 154	924
	<i>Summa Övriga fordringar</i>	1 619 462	2 862 269
Not 10	Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	2024-12-31	2023-12-31
	<i>Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</i>		
	Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	149 924	146 640
	<i>Summa Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</i>	149 924	146 640

Not 11 Övriga långfristiga skulder till kreditinstitut**2024-12-31**

<i>Låneinstitut</i>	<i>Räntesats</i>	<i>Konv.datum</i>	<i>Belopp</i>	<i>Nästa års amortering</i>
Länsförsäkringar Hypotek	3,69%	2025-01-31	2 340 000	160 000
			2 340 000	160 000
Långfristig del			0	
Nästa års amortering av långfristig skuld			0	
Lån som ska konverteras inom ett år			2 340 000	
Kortfristig del			2 340 000	
Nästa års amorteringar av lång- och kortfristig skuld			160 000	
Amorteringar inom 2-5 år beräknas uppgå till			640 000	
Skulder med bindningstid på över 5 år uppgår om 5 år till			0	
Genomsnittsräntan vid årets utgång	3,69%			
Finns swap-avtal	Nej			

Not 12 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>
Länsförsäkringar Hypotek	3,69%	2025-01-31	2 340 000	160 000
			2 340 000	160 000
Nästa års amortering av långfristig skuld			0	
Lån som ska konverteras inom ett år			2 340 000	
Kortfristig del			2 340 000	

Not 13 Övriga kortfristiga skulder**2024-12-31****2023-12-31**

<i>Övriga skulder</i>		
Depositioner	42 000	42 000
Momsskuld	42 563	43 439
Inre fond	154 118	161 066
Övriga kortfristiga skulder	0	174
<i>Summa Övriga skulder</i>	238 681	246 679

Not 14 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter**2024-12-31****2023-12-31**

<i>Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</i>		
Förutbetalda hyror och avgifter	323 794	302 438
Övriga upplupna kostnader	162 784	206 896
<i>Summa Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</i>	486 578	509 334

Årsredovisningen har digitalt 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 Järngården i Eskilstuna, org.nr. 718000-2573

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Järngården 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 upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om styrelsen avser att likvidera föreningen, upphöra med verksamheten eller inte har något realistiskt alternativ till att göra något av detta.

Revisorn utsedd av HSB Riksförbunds ansvar

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

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

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

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

Den föreningsvalda revisorns ansvar

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

Rapport om andra krav enligt lagar, andra författningar samt stadgar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för HSB Järngården 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

Pekka Laitinen
Av föreningen vald revisor

ÅRSREDOVISNING 2024

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

ESA RUNILA

Ordförande

E-signerade med BankID: 2025-04-18 kl. 05:10:02



STEFAN KARLSSON

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-04-22 kl. 15:14:41



MIKAEL OLSSON

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-04-22 kl. 18:08:39



SAMUEL BACKMAN

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-04-22 kl. 15:05:23



MIA LARSSON

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-04-22 kl. 15:24:22



CHRISTER JOHANSSON

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-04-16 kl. 21:35:03



PEKKA LAITINEN

Revisor

E-signerade med BankID: 2025-04-23 kl. 08:06:37



ANDREAS HOLMAN

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2025-04-23 kl. 10:31:21



REVISIONSBERÄTTELSE 2024

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

PEKKA LAITINEN

Revisor

E-signerade med BankID: 2025-04-23 kl. 08:08:39



ANDREAS HOLMAN

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2025-04-23 kl. 10:30:42



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.