



ÅRSREDOVISNING 2023

HSB Brf Vapenhuset i Eskilstuna

MEDLEM I HSB



HSB – där möjligheterna bor



FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

VERKSAMHETEN

Styrelsen för HSB Brf Vapenhuset i Eskilstuna med säte i Eskilstuna org.nr. 769611-7246 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2023-01-01 - 2023-12-31

ALLMÄNT OM VERKSAMHETEN

Föreningen är ett privatbostadsföretag (äka 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 2004. Föreningens stadgar registrerades senast 2024-01-09.

Föreningen äger och förvaltar

Föreningen äger och förvaltar byggnaderna på fastigheten i Eskilstuna kommun med adress Hamngatan 2-8. Adresserna Hamngatan 4-8 är från 1845 och under 1993 genomfördes en tillbyggnad på adressen Hamngatan 2, samtidigt som de övriga byggnaderna genomgick en omfattande renovering. Husen innehåller sammanlagt 19 bostäder och till varje bostad ingår en parkeringsplats.

Fastighet	Förvärvsdatum	Nybyggnadsår byggnad
Vapenhuset 1	2007-10-22	1845/1993

Totalt 1 objekt

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Folksam. I försäkringen ingår styrelseansvar, samt försäkring mot ohyra. Hemförsäkring tecknas och bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna, kollektivt bostadsrättstillägg ingår i föreningens fastighetsförsäkring. Nuvarande försäkringsavtal gäller t.o.m. 2024-09-01.

Antal	Benämning	Total yta m ²
18	lägenheter (upplåtna med bostadsrätt)	1230
1	lägenhet (hyresrätt)	81
19	p-platser	0
Totalt 38 objekt		1311

Föreningens lägenheter fördelas på:

4 st 1 rok

3 st 2 rok

12 st 3 rok



Styrelsens sammansättning

Namn	Roll	Fr.o.m.
Birgitta Nylund	Ordförande	2023-05-24
Raul Axelsson	HSB-Ledamot	2023-05-24
Hans Henningsson	Ledamot	2023-05-24
Karin Axelsson	Ledamot	2022-06-13
Ted Rönn	Ledamot	2023-05-24
Kristofer Pettersson	Ledamot	2022-06-13

I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är: Birgitta Nylund, Karin Axelsson och Kristofer Pettersson.

Styrelsen har under året hållit 11 protokollförda styrelsemöten.

Firmatecknare har varit Birgitta Nylund, Hans Henningsson, Karin Axelsson och Ted Rönn.
Firman tecknas av styrelsen eller två i förening av ledamöter ovan.

Fullmäktigeledamot: Föreningen har utsett Birgitta Nylund som fullmäktigeledamot till HSB Södermanland.

Revisorer har varit: Lars Jonsson med Sten Gisslander som suppleant valda av föreningen, samt en av HSB Riksförbund utsedd revisor hos Borevision AB.

Valberedning har varit: Lars Jonsson (sammankallande) och Ingrid Rönn, valda vid föreningsstämman.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2023-05-24. På stämman deltog 11 medlemmar varav 9 var röstberättigade.

Extra föreningsstämma

Extra föreningsstämma hölls 2023-12-05. På den extra stämman deltog 16 medlemmar varav 11 var röstberättigade.
Anledningen till den extra föreningsstämman var att föreningen beslutade med full majoritet att anta nya stadgar, Normalstadgar 2023 för HSB Brf Vapenhuset.

VÄSENTLIGA HÄNDELSER UNDER RÄKENSKAPSÅRET

Årsavgiften förändrades fr.o.m. 2023-01-01 med +4%.
En förändring av årsavgiften med +4% per 2024-01-01 är registrerad.

Föreningen har en 50-årig 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 2023-09-19, där vi konstaterat att inga väsentliga brister förekommer.

Kontinuerlig genomgång av föreningens förbrukning av fjärrvärme, el och vatten görs vid varje styrelsemöte. Där vi också arbetar med de förslag till energiförbättrande åtgärder som vi tog fram tillsammans med Eskilstuna Kommuns energirådgivare 2022.

Vi har övergått till K3 från K2 angående 2023 års räkenskaper.

Vi har påbörjat genomgång och rengöring av fläktsystemet av Hamngatan 2 a och b. Avslutas under 2024.

Styrelsen har även undertecknat en ny upphandling av de yttre markområdena samt även för städning av samtligt trapphus.

Det nya avtalet med Prontab kommer att gälla from 2024-03-01.

Vi har även beslutat om förbättringar av våra byggnader, bl.a rätta upp två fönster i åttan samt laga de sprickor som har uppkommit i fasaden. Avslutas under 2024.

Vi har även beslutat om att laga våra skorstenar i sexan och åttan. Avslutas under 2024.

Styrelsen genomförde en informationsträff/glöggmingel för samtliga boende inom föreningen 2023-12-05 där vi informerade om budget 2024 samt informationsmaterialet, Vem ska underhålla bostadsrätten samt även en checklista vad vi ska tänka och förhålla oss till innan vi påbörjar en renovering.

Underhåll

Vi har påbörjat radonmätning av samtliga lägenheter och de föreslagna åtgärderna avslutas 2023/2024.

Sedan föreningen startade har följande större åtgärder genomförts:

Årtal	Ändamål
1993	Stambyte
1993	Renovering badrum
1993	Utbyte elinstallationer
1993	Fönsterbyten
2006	Fasadrenovering inkl. målning
2007	Bredbandsinstallation
2008	Iordningsställande P-platser
2009	Målning av staket mot ån
2014	Trädsanering
2016	Byte av dörrar
2017	Byte till LED belysning
2017/2018	Byte av termostater
2018	Ny torktumlare
2019	Energideklaration
2020	Reparation av entréer
2022	Målning av föreningens samtliga fastigheter samt renovering av alla vindsfönster
2022	Nya tätningslister på samtliga fönster i föreningen, samt genomgång av fönsterventilation
2023	Bytt redovisningsmetod från K2 till K3 med början av 2023 års räkenskaper
2023	50-årig underhållsplan

Förvaltning

Föreningen har avtal med nedanstående företag

Leverantör	Avtalstyp
Egeryds	Yttre fastighetsskötsel samt städning till 2024-02-29
Prontab	Yttre fastighetsskötsel samt städning från 2024-03-01
Vicevärd	Säkerhetsgenomgång
HSB Södermanland	Administrativ förvaltning
Eskilstuna Energi&Miljö	Teknikavtal
Telenor	Bredband, hastighet 200 Mbit/s

MEDLEMSINFORMATION

Under året har 2 bostadsrätter överlåtits och 0 upplåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 21 och under året har det tillkommit 5 och avgått 2 medlemmar. Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 24.

För att hyra ut bostadsrätten i andra hand krävs tillstånd av styrelsen.

FLERÅRSÖVERSIKT

	2023	2022	2021	*2020	2019
Sparande, kr/kvm	178	199	163	0	0
Skuldsättning, kr/kvm	8 471	8 563	8 655	0	0
Skuldsättning bostadsrättsyta, kr/kvm	9 029	9 127	9 225	0	0
Räntekänslighet, %	11	11	11	0	0
Energikostnad, kr/kvm	207	187	172	0	0
Årsavgifter, kr/kvm	879	846	830	0	0
Årsavgifter/totala intäkter, %	90	91	91	0	0
Totala intäkter, kr/kvm	911	869	852	0	0
Nettoomsättning, tkr	1 186	1 139	1 117	1 120	1 118
Resultat efter finansiella poster, tkr	-99	-124	-1 263	-142	58
Soliditet, %	32	33	33	40	40

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

* Fr.o.m. år 2021 är nya nyckeltal framtagna enligt nya krav och regler, vilket innebär att jämförelsetal före 2021 inte är jämförbara mellan åren.

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.

Upplysning vid förlust

Föreningens underhållsbehov, ökade driftkostnader samt avskrivningar påverkar resultatet negativt. Kassaflödet är positivt under året. För att finansiera föreningens framtida åtgärder har föreningens årsavgifter höjts med 4 % från 2024-01-01. Eftersom föreningen ej står inför några större underhåll eller investeringar under de närmaste åren, enligt underhållsplanen, kommer troligtvis inga nya lån att tas upp i nuläget. Föreningen har i januari 2024 valt att placera 500 000 kr i ett år vid HSB och erhåller ränteintäkter för denna placering.

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	6 150 548	0	0	6 150 548
Kapitaltillskott/extra insats, kr	0	0	0	0
Upplåtelseavgifter, kr	485 039	0	0	485 039
Uppskrivningsfond, kr	0	0	0	0
Underhållsfond, kr	169 952	0	-12 363	157 589
S:a bundet eget kapital, kr	6 805 539	0	-12 363	6 793 176
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat, kr	-1 119 826	-123 651	12 363	-1 231 113
Årets resultat, kr	-123 651	123 651	-99 154	-99 154
S:a ansamlad vinst/förlust, kr	-1 243 477	0	-86 791	-1 330 267
S:a eget kapital, kr	5 562 062	0	-99 154	5 462 909

* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 42 000 kr samt ianspråktagande skett med 54 363 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	-1 243 476
Årets resultat, kr	-99 154
Reservation till underhållsfond, kr	-42 000
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	54 363
Summa till föreningsstämmans förfogande, kr	-1 330 267

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Styrelsens förslag gällande extra reservation till underhållsfond, kr	-0
Balanseras i ny räkning, kr	-1 330 267

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	1 185 704	1 139 253
Övriga rörelseintäkter	3	9 006	0
Summa rörelseintäkter		1 194 710	1 139 253
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	4	-649 463	-591 337
Övriga externa kostnader	5	-92 868	-87 303
Underhåll enligt plan	6	-54 363	-150 048
Personalkostnader och arvoden	7	-93 585	-72 365
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-277 720	-234 690
Summa rörelsekostnader		-1 167 999	-1 135 743
Rörelseresultat		26 711	3 510
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		12	0
Räntekostnader och liknande resultatposter		-125 877	-127 161
Summa finansiella poster		-125 865	-127 161
Resultat efter finansiella poster		-99 154	-123 651
Årets resultat		-99 154	-123 651

Balansräkning	Not	2023-12-31	2022-12-31
	1		
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	8	15 724 498	16 002 218
Summa materiella anläggningstillgångar		15 724 498	16 002 218
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	9	500	500
Summa finansiella anläggningstillgångar		500	500
Summa anläggningstillgångar		15 724 998	16 002 718
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		2 827	0
Övriga fordringar		621	4 110
Avräkningskonto HSB Södermanland		1 048 971	973 416
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	10	34 754	47 396
Summa kortfristiga fordringar		1 087 173	1 024 922
Summa omsättningstillgångar		1 087 173	1 024 922
SUMMA TILLGÅNGAR		16 812 171	17 027 640

Balansräkning	Not	2023-12-31	2022-12-31
	1		
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Insatser		6 150 548	6 150 548
Upplåtelseavgifter		485 039	485 039
Fond för yttre underhåll		157 589	169 952
Summa bundet eget kapital		6 793 176	6 805 539
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-1 231 113	-1 119 826
Årets resultat		-99 154	-123 651
Summa fritt eget kapital		-1 330 267	-1 243 477
Summa eget kapital		5 462 909	5 562 062
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	11, 12	7 026 161	11 105 225
Summa långfristiga skulder		7 026 161	11 105 225
Kortfristiga skulder			
Kortfristig del av långfristig skuld till kreditinstitut	13	4 079 064	120 852
Leverantörsskulder		54 851	59 923
Aktuella skatteskulder		3 877	2 736
Övriga skulder	14	9 956	9 451
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	15	175 353	167 391
Summa kortfristiga skulder		4 323 101	360 353
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		16 812 171	17 027 640

Kassaflödesanalys	Not	2023-01-01	2022-01-01
	1	-2023-12-31	-2022-12-31
Den löpande verksamheten			
Resultat efter finansiella poster		-99 154	-123 651
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		277 720	234 690
Resultat efter finansiella poster		178 566	111 039
Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet			
Förändring av kundfordringar		-2 827	0
Förändring av kortfristiga fordringar		16 131	-21 020
Förändring av leverantörsskulder		-5 072	27 073
Förändring av kortfristiga skulder		9 608	21 808
Kassaflöde från den löpande verksamheten		196 406	138 900
Finansieringsverksamheten			
Ökning/minskning av skulder till kreditinstitut		-120 852	-120 852
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		-120 852	-120 852
Årets kassaflöde		75 554	18 048
Likvida medel vid årets början			
Likvida medel vid årets början		973 416	955 368
Likvida medel vid årets slut		1 048 970	973 416

I kassaflödesanalysen medräknas föreningens avräkningskonto hos HSB Södermanland in i de likvida medlen

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.

Föreningen redovisar enligt K3-regelverket från 2023-01-01.
Jämförelsetalen har ej räknats om.

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.

Årets avskrivningar på de olika komponenterna uppgår genomsnittligt till 1,5 %.

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 316 101 kronor.

Not 2 Nettoomsättning

	2023-01-01 -2023-12-31	2022-01-01 -2022-12-31
Årsavgifter	1 052 280	1 011 804
Hyror	99 936	98 217
Hysesbortfall	0	-2 400
Intäkter konsumtionsavgift	28 500	28 500
Övriga intäkter	4 989	3 133
Summa nettoomsättning	1 185 705	1 139 254

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2023-01-01 -2023-12-31	2022-01-01 -2022-12-31
Elstöd	6 506	
Övriga ersättningar och intäkter	2 500	
Summa övriga rörelseintäkter	9 006	

Not 4 Driftskostnader

	2023-01-01 -2023-12-31	2022-01-01 -2022-12-31
Reparation, förbrukningsmaterial mm	8 140	4 322
Löpande underhåll	115 225	78 248
Elavgifter	50 370	41 253
Uppvärmningsavgifter	158 693	148 174
Vatten och avlopp	61 818	55 095
Sophämtning	34 388	41 250
Försäkringar	41 093	37 429
Kabel-TV/bredband	28 500	28 500
Fastighetsskötsel	117 977	129 606
Kommunal fastighetsavgift / fastighetsskatt	30 191	28 861
Övriga kostnader	3 069	875
Kundbonus	0	-2 276
Summa driftskostnader	649 464	591 337

Not 5 Övriga externa kostnader

	2023-01-01	2022-01-01
	-2023-12-31	-2022-12-31
Revisionsarvoden	11 330	11 350
Administrativ/ekonomisk förvaltning Grundavtal	40 556	38 468
Administrativ/ekonomisk förvaltning Extradebiteringar	11 819	6 250
Övriga förvaltningskostnader	800	800
Bankkostnader	500	500
Medlemsavgift HSB	8 500	8 500
Möteskostnader	6 075	11 409
Fritidsverksamhet	1 738	2 178
Överlåtelseavgift	3 833	1 190
Pantförskrivningsavgift	1 575	1 448
Tidningar, tidskrifter och facklitteratur	1 537	1 537
Representation, avdragsgill	418	0
Kreditupplysning	877	135
Kontorsmaterial och trycksaker	2 852	2 855
Datakommunikation	458	458
Inkassokostnader	0	225
Summa övriga externa kostnader	92 868	87 303

Not 6 Underhåll enligt plan

	2023-01-01	2022-01-01
	-2023-12-31	-2022-12-31
Underhåll enligt plan	54 363	150 048
Summa underhåll enligt plan	54 363	150 048

Not 7 Personalkostnader och arvoden

	2023-01-01	2022-01-01
	-2023-12-31	-2022-12-31
Arvode styrelse	28 600	30 000
Arvode vicevärd	18 204	18 204
Arvode föreningsvald revisor	1 000	1 000
Övriga arvoden	30 225	11 550
Sociala avgifter	9 452	9 291
Övriga personalkostnader	6 104	2 321
Summa personalkostnader och arvoden	93 585	72 366

Föreningen har ingen anställd personal.

Not 8 Byggnader och mark

Byggnadernas nu aktiverade komponenter är helt avskrivna år 2124.
Värdeår enligt taxeringsbeslut 1969.

	2023-12-31	2022-12-31
Ingående anskaffningsvärden byggnader	18 276 719	18 276 719
Ingående anskaffningsvärde mark	859 890	859 890
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	19 136 609	19 136 609
Ingående avskrivningar	-3 134 389	-2 899 699
Årets avskrivningar	-277 720	-234 690
Utgående ackumulerade avskrivningar	-3 412 109	-3 134 389
Utgående redovisat värde	15 724 500	16 002 220
Taxeringsvärde byggnad - bostäder	11 800 000	11 800 000
Taxeringsvärde mark - bostäder	6 200 000	6 200 000
Totalt taxeringsvärde	18 000 000	18 000 000

Fastighetsbeteckning: Vapenhuset 1

Not 9 Andra långfristiga värdepappersinnehav

Andel i HSB 500 kronor, föregående år 500 kronor.

Not 10 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2023-12-31	2022-12-31
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	34 754	47 396
Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	34 754	47 396

Not 11 Skulder till kreditinstitut

	Räntesats	Konv datum	Lånebelopp	Lånebelopp
Låneinstitut	%		2023-12-31	2022-12-31
Stadshypotek AB	1,12	2024-09-30	4 004 328	4 050 444
Stadshypotek AB	1,09	2025-06-30	4 924 330	4 974 838
Stadshypotek AB	1,22	2026-09-30	2 176 567	2 200 795
			11 105 225	11 226 077
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut			-3 958 212	0
Nästa års amortering beräknas uppgå till			-120 852	-120 852
Långfristiga skulder exklusive kortfristig del			7 026 161	11 105 225

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	483 408
Om 5 år beräknas nuvarande skulder uppgå till	10 500 965

Not 12 Ställda säkerheter

	2023-12-31	2022-12-31
Uttagna fastighetsinteckningar	14 500 400	14 500 400
Summa ställda säkerheter	14 500 400	14 500 400

Not 13 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)	4 079 064	120 852
Summa kortfristiga skulder till kreditinstitut	4 079 064	120 852

Not 14 Övriga skulder

	2023-12-31	2022-12-31
Personalens källskatt	6 455	6 110
Lagstadgade sociala avgifter	3 501	3 341
Summa övriga kortfristiga skulder	9 956	9 451

Not 15 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2023-12-31	2022-12-31
Upplupna räntekostnader	5 752	5 817
Förutbetalda hyror och avgifter	84 825	92 378
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	84 776	69 196
Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	175 353	167 391

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

Eskilstuna

Birgitta Nylund

Kristofer Pettersson

Hans Henningsson

Raul Axelsson

Ted Rönn

Karin Axelsson

Vår revisionsberättelse har lämnats

Lars Jonsson
Av föreningen vald revisor

Agnes Milton
BoRevision
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i HSB Bostadsrättsförening Vapenhuset i Eskilstuna, org.nr. 769611-7246

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf Vapenhuset 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. Revisorernas ansvar enligt denna sed beskrivs närmare i avsnitten Revisorn utsedd av HSB Riksförbunds ansvar och Den föreningsvalda revisorns ansvar.

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

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

Styrelsens ansvar

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

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

Revisorn utsedd av HSB Riksförbunds ansvar

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

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

Den föreningsvalda revisorns ansvar

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

Rapport om andra krav enligt lagar, andra författningar samt stadgar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för HSB Brf Vapenhuset 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 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 revisionsssed 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 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 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

Agnes Milton
BoRevision i Sverige AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Lars Jonsson
Av föreningen vald revisor

ÅRSREDOVISNING 2023

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

BIRGITTA NYLUND

Ordförande

E-signerade med BankID: 2024-02-05 kl. 21:15:44



KRISTOFER PETTERSSON

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-02-15 kl. 17:19:20



HANS HENNINGSSON

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-02-15 kl. 16:21:55



RAUL AXELSSON

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-02-06 kl. 14:59:38



KARIN AXELSSON

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-02-11 kl. 12:11:15



TED RÖNN

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-02-16 kl. 17:42:22



LARS JONSSON

Revisor

E-signerade med BankID: 2024-02-17 kl. 12:41:52



AGNES MILTON

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2024-02-19 kl. 10:17:27



REVISIONSBERÄTTELSE 2023

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

LARS JONSSON

Revisor

E-signerade med BankID: 2024-02-17 kl. 12:43:00



AGNES MILTON

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2024-02-19 kl. 10:16:51



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.

KASSAFLÖDEANALYS

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.