



ÅRSREDOVISNING 2023

HSB Brf Sånglärkan i Eskilstuna



FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

VERKSAMHETEN

Styrelsen för HSB Brf Sånglärkan i Eskilstuna med säte i Eskilstuna org.nr. 718000-2615 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 1943. Föreningens stadgar registrerades senast 2019-10-03.

Föreningen äger och förvaltar

Föreningen äger och förvaltar byggnaderna på fastigheterna i Eskilstuna kommun med adresser:

Sånglärkan 3: Sveavägen 9 A-C

Sånglärkan 4: Kungsvägen 12-14, 16 A-B

Sånglärkan 5: Kungsvägen 18 A-C, Sveavägen 5 A-C och 7 A-C, Carlavägen 7 A-C

Fastighet	Förvävsdatum	Nybyggnadsår byggnad
Sånglärkan 3	1943-05-31	1943
Sånglärkan 4	1943-05-31	1943
Sånglärkan 5	1943-05-31	1943

Totalt 3 objekt

Fastigheterna är fullvärdesförsäkrade 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
159	lägenheter (upplåtna med bostadsrätt)	7 374
2	lokaler (hyresrätt)	284
83	p-platser	0
Totalt 244 objekt		7 658

Föreningens lägenheter fördelas på:

93 st 1 rum och kök

45 st 2 rum och kök

21 st 3 rum och kök



Styrelsens sammansättning

Namn	Roll	Fr.o.m.	T.o.m.
Karl-Erik Runsten	Ordförande	2023-06-15	
Elisabeth Nikander	Ledamot	2023-06-15	
Maria Oxénus	Ledamot	2023-06-15	
Patrick Sannetjärn	Ledamot	2023-06-15	2023-10-19
Jerker Olsson	Ledamot	2023-06-15	
Marcus Lorentzon	Ledamot	2023-06-15	
Susanne Andersson	Ledamot	2024-04-15	

I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är: Karl-Erik Runsten och Maria Oxénus.

Styrelsen har under året hållit 11 ordinarie och 2 extra protokollförda styrelsemöten.

Firman tecknas av styrelsen. Firman tecknas av Karl-Erik Runsten, Elisabeth Nikander och Marcus Lorentzon.

Revisorer har varit: Torbjörn Schödin vald av föreningen, samt en av HSB Riksförbund utsedd revisor hos Borevision AB.

Valberedning har varit: Per Wallin vald vid föreningsstämman.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2023-06-15. På stämman deltog 13 medlemmar varav 12 var röstberättigade. En extra stämma hölls 2024-03-15. På extra stämman deltog 15 medlemmar varav 11 var röstberättigade och 3 via fullmakt. På extra stämman valdes en ledamot genom fyllnadsval.

VÄSENTLIGA HÄNDELSER UNDER RÄKENSKAPSÅRET

Årsavgiften förändrades fr.o.m. 2023-01-01 med +9,6%.

En förändring av årsavgiften med +9,5% per 2024-01-01 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 under hösten 2023. De brister som upptäcktes under besiktningen åtgärdas kontinuerligt.

Underhåll

Under 2023: I vår utemiljö har träd och buskar beskurits och nya perenna växter planterats. Solpanelerna är nu inkopplade samt installation av IMD (individuell mätning och debitering). FTX , byte av filter i samtliga aggregat är utfört. Flertal byten av armaturer i samtliga fastigheter. Fyra parkeringsplatser har fått laddare för elbilar. Spolning av avloppssystemet på Sveavägen 5-7-9 är gjord. Ommålning av trapphus, Sveavägen 5. Ett flertal byten av lås i entréerna.

Underhållning och service är gjorda i träningslokalen/gym.
Avtal är tecknat med HSB för skötsel av uppgraderat värmesystem.
Konkurs , ventilation Ventus ej ännu avslutad
2 nya förråd är gjorda på Kungsvägen 14
Samt övrigt löpande underhåll av fastigheterna för att behålla fastigheterna i bra skick.
Omläggning av lån till Nordea är gjort.

Sedan föreningen startade har följande större åtgärder genomförts:

Årtal	Ändamål
1993	Stambyte, fönsterbyte, renovering kök och badrum
2004	Byte av lägenhetsdörrar
2005	Balkongrenovering och omdränering
2006	Uppfräschning innegård
2009	Passagesystem
2011	Ny bastu, gym, kolgrill + nytt låssystem
2012	Asfaltering och ny belysning innergård, trapphus, källare och vind samt uppdatering elcentral samt fler p-platser + elstolpar
2012	Påbörjad fasadrenovering (färdigställs 2014)
2012	Tagg-system grindar
2012	Tilläggsisolering vind
2013	Ventilation Gym och bastu
2013	Uppdatering av värmesystem
2014	Målning av tvättstugor + nya maskiner
2014	Byte av radiator termostater, källare
2015	Inst. Tilluftsventiler
2016	Ombyggnation av tvättstugor och utegård
2018	Besiktning och åtgärder tak (färdigt 2019)
2018	Nytt låssystem föreningslokal
2018	Påbörjad relining av avloppsstammar i källare. Färdigställdes under 2020 i hela föreningen
2019	Radonutredning + mindre åtgärder
2019	Digitalt bokningssystem tvättstuga m.m
2020	Påbörjad relining av frånluftskanaler
2020	Renovering och utbyte av fjärrvärmerör kulvert mellan Sveavägen 5-7
2021	Målning av sophus
2021	Relining av frånluftskanaler
2021	Montering av FTX system, påbörjad
2021	Byte av dräneringspumpar vid pannrummet
2022	Rengöring och underhåll av tak samt installation av solpaneler
2022	Filtebyte FTX - system
2023	Solpaneler och IMD, klart och i drift.

Förvaltning

Föreningen har avtal med nedanstående företag

Leverantör

HSB Södermanland AB
Talkoo
Eskilstuna Energi och Miljö
Telenor
Länsförsäkringar
Tele 2
Securitas
Mälardalens Energi o VVS
Nortec Laundry Solutions
Sports Consulting
Uffes Bevattningservice

Avtalstyp

Ekonomisk och teknisk förvaltning, fastighetsskötsel samt energitrygg.
Lokalvård
Elavtal, fjärrvärme och el och nät
Bredband, tv och IP telefoni
Fastighetsförsäkringar
Kabel TV
Parkering och jour
Underhåll och service av undercentraler
Underhåll och service av tvättstugor
Underhåll gym
Bevattning

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

MEDLEMSINFORMATION

Under året har 23 bostadsrätter överlåtits och 0 upplåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 190 och under året har det tillkommit 23 och avgått 25 medlemmar.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 188.

Medlemsaktivitet

Glöggmingel ,1:a advent 15 medlemmar deltog.

FLERÅRSÖVERSIKT

	2023	2022	2021*	2020	2019
Sparande, kr/kvm	190	56	173	0	0
Skuldsättning, kr/kvm	5 211	5 263	5 314	3 500	2 484
Skuldsättning bostadsrättsyta, kr/kvm	5 396	5 450	5 503	0	0
Räntekänslighet, %	7	8	8	0	0
Energikostnad, kr/kvm	271	259	242	0	0
Årsavgifter, kr/kvm	863	787	787	0	0
Årsavgifter/totala intäkter, %	91	94	93	0	0
Totala intäkter, kr/kvm	915	812	821	0	0
Nettoomsättning, tkr	6 733	6 174	6 162	5 689	5 535
Resultat efter finansiella poster, tkr	-87	-395	264	-1 088	130
Soliditet, %	14	14	14	20	29

*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, Årsavgifter, kr/kvm, 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. Nyckeltal för 2021-2023 är beräknade enligt BFNAR 2023:1 (dvs. inklusive konsumtionsavgifter för årsavgiften).

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Nettoomsättning i tkr: Föreningens nettoomsättning under räkenskapsåret.

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

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

Upplysning vid förlust

Ökade räntekostnader och underhållsåtgärder är bidragande orsak att föreningen gick med förlust. För att möta de ökade kostnader har avgifterna höjts med 9,6% från och med 2023-01-01 och 9,5% från och med 2024-01-01.

FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL

	Belopp vid årets ingång	Disposition av föregående års resultat enligt stämans beslut	Förändring under året*	Belopp vid årets utgång
Bundet eget kapital				
Inbetalade insatser, kr	205 565	0	0	205 565
Underhållsfond, kr	2 703 880	0	-74 722	2 629 158
S:a bundet eget kapital, kr	2 909 445	0	-74 722	2 834 723
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat, kr	4 503 458	-394 521	74 722	4 183 659
Årets resultat, kr	-394 521	394 521	-86 848	-86 848
S:a ansamlad vinst/förlust, kr	4 108 937	0	-12 126	4 096 811
S:a eget kapital, kr	7 018 382	0	-86 848	6 931 534

* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 136 000 kr samt ianspråktagande skett med 210 722 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	4 108 937
Årets resultat, kr	-86 848
Reservation till underhållsfond, kr	-136 000
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	210 722
Summa till föreningsstämmans förfogande, kr	4 096 811

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Styrelsens förslag gällande extra reservation till underhållsfond, kr	-0
Balanseras i ny räkning, kr	4 096 811

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	6 733 456	6 174 339
Övriga rörelseintäkter	3	253 949	26 466
Summa rörelseintäkter		6 987 405	6 200 805
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	4	-4 320 878	-4 424 873
Övriga externa kostnader	5	-514 926	-698 625
Underhåll enligt plan	6	-210 722	-28 625
Personalkostnader och arvoden	7	-133 082	-277 226
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-1 325 272	-792 531
Summa rörelsekostnader		-6 504 880	-6 221 880
Rörelseresultat		482 525	-21 075
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		251	11
Räntekostnader och liknande resultatposter		-569 624	-373 457
Summa finansiella poster		-569 373	-373 446
Resultat efter finansiella poster		-86 848	-394 521
Årets resultat		-86 848	-394 521

Balansräkning	Not	2023-12-31	2022-12-31
	1		
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	8	44 272 826	23 902 545
Inventarier, verktyg och installationer	9	0	1 689
Pågående nyanläggning avseende materiella anläggningstillgångar	10	0	20 642 243
Summa materiella anläggningstillgångar		44 272 826	44 546 477
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	11	500	500
Summa finansiella anläggningstillgångar		500	500
Summa anläggningstillgångar		44 273 326	44 546 977
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		135 424	60 765
Övriga fordringar		2 303	2 239
Avräkningskonto HSB Södermanland		3 798 494	4 132 159
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	12	256 545	267 454
Summa kortfristiga fordringar		4 192 766	4 462 617
Summa omsättningstillgångar		4 192 766	4 462 617
SUMMA TILLGÅNGAR		48 466 092	49 009 594

Balansräkning	Not	2023-12-31	2022-12-31
	1		
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Insatser		205 565	205 565
Fond för yttre underhåll		2 629 158	2 703 880
Summa bundet eget kapital		2 834 723	2 909 445
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		4 183 659	4 503 458
Årets resultat		-86 848	-394 521
Summa fritt eget kapital		4 096 811	4 108 937
Summa eget kapital		6 931 534	7 018 382
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	13, 14	11 204 810	0
Summa långfristiga skulder		11 204 810	0
Kortfristiga skulder			
Kortfristig del av långfristig skuld till kreditinstitut	15	28 583 980	40 184 990
Leverantörsskulder		493 493	573 188
Aktuella skatteskulder		91 746	48 703
Övriga skulder	16	129 401	128 607
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	17	1 031 128	1 055 724
Summa kortfristiga skulder		30 329 748	41 991 212
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		48 466 092	49 009 594

Kassaflödesanalys	Not	2023-01-01	2022-01-01
	1	-2023-12-31	-2022-12-31
Den löpande verksamheten			
Resultat efter finansiella poster		-86 848	-394 521
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		1 325 272	792 531
Resultat efter finansiella poster		1 238 424	398 010
Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet			
Förändring av kundfordringar		-74 659	7 916
Förändring av kortfristiga fordringar		10 845	4 021
Förändring av leverantörsskulder		-79 695	-1 610 442
Förändring av kortfristiga skulder		19 241	134 635
Kassaflöde från den löpande verksamheten		1 114 156	-1 065 860
Investeringsverksamheten			
Investeringar i materiella anläggningstillgångar		-1 051 621	-7 070 882
Kassaflöde från investeringsverksamheten		-1 051 621	-7 070 882
Finansieringsverksamheten			
Ökning/minskning av skulder till kreditinstitut		-396 200	-396 200
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		-396 200	-396 200
Årets kassaflöde		-333 665	-8 532 942
Likvida medel vid årets början			
Likvida medel vid årets början		4 132 159	12 665 101
Likvida medel vid årets slut		3 798 494	4 132 159

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 40 år. Årets avskrivningar på de olika komponenterna uppgår genomsnittligt till 2,08 %.

Avskrivning på maskiner och inventarier sker linjärt med 20 % av tillgångarnas anskaffningsvärde per år.

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 1 515 486 kronor.

Not 2 Nettoomsättning

	2023-01-01 -2023-12-31	2022-01-01 -2022-12-31
Årsavgifter	5 814 432	5 305 116
Hyror	316 316	309 808
Hysesbortfall	-18 648	-11 151
Intäkter konsumtionsavgift	549 453	497 376
Övriga intäkter	71 903	73 010
Återvunna hyres-, avgifts- och kundfordringar	0	180
Summa nettoomsättning	6 733 456	6 174 339

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2023-01-01 -2023-12-31	2022-01-01 -2022-12-31
Ersättning från försäkringsbolag	115 644	0
Övriga ersättningar och intäkter	42 313	26 466
Elstöd	95 992	0
Summa övriga rörelseintäkter	253 949	26 466

Not 4 Driftskostnader

	2023-01-01 -2023-12-31	2022-01-01 -2022-12-31
Reparation, förbrukningsmaterial mm	8 644	33 479
Löpande underhåll	496 027	609 214
Elavgifter	757 802	599 264
Uppvärmningsavgifter	764 672	904 788
Vatten och avlopp	548 235	470 431
Sophämtning	258 849	270 802
Försäkringar	138 776	137 780
Kabel-TV/bredband	428 207	421 717
Fastighetskötsel	655 266	728 565
Kommunal fastighetsavgift / fastighetsskatt	259 139	246 791
Övriga kostnader	5 261	30 029
Kundbonus	0	-27 988
Summa driftskostnader	4 320 878	4 424 872

Not 5 Övriga externa kostnader

	2023-01-01	2022-01-01
	-2023-12-31	-2022-12-31
Revisionsarvoden	18 250	17 375
Administrativ/ekonomisk förvaltning Grundavtal	180 343	168 832
Administrativ/ekonomisk förvaltning Extradebiteringar	6 248	2 406
Övriga förvaltningskostnader	1 638	1 696
Konsultarvoden	141 832	264 532
Bankkostnader	95	853
Medlemsavgift HSB	43 750	43 750
Möteskostnader	2 268	7 981
Fritidsverksamhet	0	1 962
Överlåtelseavgift	32 184	30 065
Pantförskrivningsavgift	10 416	24 818
Representation, avdragsgill	0	54
Kreditupplysning	135	0
Kontorsmaterial och trycksaker	9 330	7 149
Telefon	3 552	3 552
Avtal vicevärdsuppdrag	42 731	113 892
Övriga externa kostnader	0	359
Inkassokostnader	22 155	9 350
Summa övriga externa kostnader	514 927	698 626

Not 6 Underhåll enligt plan

	2023-01-01	2022-01-01
	-2023-12-31	-2022-12-31
Underhåll enligt plan	210 722	28 625
Summa underhåll enligt plan	210 722	28 625

Not 7 Personalkostnader och arvoden

	2023-01-01	2022-01-01
	-2023-12-31	-2022-12-31
Löner anställda	0	107 800
Arvode styrelse	83 000	106 000
Arvode vicevärd	0	3 500
Arvode föreningsvald revisor	0	3 500
Övriga arvoden	32 700	0
Sociala avgifter	12 682	52 426
Övriga personalkostnader	4 700	4 000
Summa personalkostnader och arvoden	133 082	277 226

Föreningen har ingen anställd personal.

Not 8 Byggnader och mark

Byggnadernas nu aktiverade komponenter är helt avskrivna år 2063.
Värdeår enligt taxeringsbeslut 1944.

	2023-12-31	2022-12-31
Ingående anskaffningsvärden byggnader	42 033 216	42 033 216
Ingående anskaffningsvärde mark	182 000	182 000
Årets investering	2 235 412	
Omklassificeringar	20 642 243	
Kreditering	-1 183 790	
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	63 909 081	42 215 216
Ingående avskrivningar	-18 312 672	-17 528 318
Årets avskrivningar	-1 323 583	-784 354
Utgående ackumulerade avskrivningar	-19 636 255	-18 312 672
Utgående redovisat värde	44 272 826	23 902 544
Taxeringsvärde byggnad - bostäder	57 400 000	57 400 000
Taxeringsvärde byggnad - lokaler	213 000	213 000
Taxeringsvärde mark - bostäder	29 404 000	29 404 000
Taxeringsvärde mark - lokaler	314 000	314 000
Totalt taxeringsvärde	87 331 000	87 331 000

Fastighetsbeteckning: Sånglärkan 3, 4, 5

Not 9 Inventarier, verktyg och installationer

	2023-12-31	2022-12-31
Ingående anskaffningsvärden	149 703	149 703
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	149 703	149 703
Ingående avskrivningar	-148 013	-139 836
Årets avskrivningar	-1 690	-8 177
Utgående ackumulerade avskrivningar	-149 703	-148 013
Utgående redovisat värde	0	1 690

Not 10 Pågående nyanläggningar avseende materiella anläggningstillgångar

	2023-12-31	2022-12-31
Ingående anskaffningsvärden	20 642 243	13 571 360
Årets investeringar		8 746 883
Omklassificeringar	-20 642 243	-1 676 000
Utgående redovisat värde	0	20 642 243

Not 11 Andra långfristiga värdepappersinnehav

Andel i HSB 500 kronor, föregående år 500 kronor.

Not 12 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2023-12-31	2022-12-31
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	256 545	267 454
Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	256 545	267 454

Not 13 Skulder till kreditinstitut

	Räntesats %	Konv datum	Lånebelopp 2023-12-31	Lånebelopp 2022-12-31
Låneinstitut				
Swedbank Hyp AB	5,331	2024-02-28	4 970 800	5 117 000
Nordea Bank	0,650	2023-12-20	0	10 000 000
Nordea Bank	0,900	2023-11-15	0	13 750 000
Nordea Bank	4,110	2024-12-20	13 562 500	0
Nordea Bank	4,515	2024-12-16	9 937 500	0
Nordea Bank	3,630	2025-12-17	11 317 990	11 317 990
			39 788 790	40 184 990
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut			-28 188 976	-39 788 790
Nästa års amortering beräknas uppgå till			-395 004	-396 200
Långfristiga skulder exklusive kortfristig del			11 204 810	0

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	1 580 016
Om 5 år beräknas nuvarande skulder uppgå till	37 813 770

Not 14 Ställda säkerheter

	2023-12-31	2022-12-31
Uttagna fastighetsinteckningar	40 905 000	40 905 000
Summa ställda säkerheter	40 905 000	40 905 000

Not 15 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)	28 583 980	40 184 990
Summa kortfristiga skulder till kreditinstitut	28 583 980	40 184 990

Not 16 Övriga skulder

	2023-12-31	2022-12-31
Redovisningskonto för moms	13 064	0
Personalens källskatt	14 770	16 900
Lagstadgade sociala avgifter	7 613	9 927
Medlemmars reparationsfond/inre fond	93 954	101 781
Summa övriga kortfristiga skulder	129 401	128 608

Specifikation av förändring i fond för inre underhåll

Belopp vid årets ingång	101 781	103 828
Uttag under året	-7 827	-2 047
Utgående värde	93 954	101 781

Not 17 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2023-12-31	2022-12-31
Upplupna arvoden och löner	0	81 500
Upplupna lagstadgade sociala avgifter	0	25 608
Upplupna räntekostnader	106 694	33 624
Förutbetalda hyror och avgifter	52 587	822
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	373 363	424 340
Mottagna kortfristiga depositioner och förskott	489 829	489 829
Avtalsplacerade betalningar	8 654	0
Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	1 031 127	1 055 723

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

Karl-Erik Runsten

Elisabeth Nikander

Jerker Olsson

Maria Oxenius

Marcus Lorentzon

Susanne Andersson

Vår revisionsberättelse har lämnats

Torbjörn Schödin

Agnes Milton

Av föreningen vald revisor

Revisor
BoRevision AB

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i HSB Bostadsrättsförening Sånglärkan i Eskilstuna, org.nr. 718000-2615

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Bostadsrättsförening Sånglärkan 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 Bostadsrättsförening Sånglärkan 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 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

Agnes Milton
BoRevision i Sverige AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Torbjörn Schödin
Av föreningen vald revisor

ÅRSREDOVISNING 2023

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

KARL-ERIK RUNSTEN

Ordförande

E-signerade med BankID: 2024-05-29 kl. 16:37:32



MARIA OXÉNIUS

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-05-29 kl. 16:40:33



ELISABETH NIKANDER

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-05-29 kl. 16:32:52



JERKER OLSSON

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-05-29 kl. 16:27:51



MARCUS LORENTZON

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-05-29 kl. 16:41:55



SUSANNE ANDERSSON

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-05-29 kl. 18:28:04



TORBJÖRN SCHÖDIN

Revisor

E-signerade med BankID: 2024-05-29 kl. 18:50:29



AGNES MILTON

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2024-05-29 kl. 19:35:46



REVISIONSBERÄTTELSE 2023

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

TORBJÖRN SCHÖDIN

Revisor

E-signerade med BankID: 2024-05-29 kl. 18:52:41



AGNES MILTON

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2024-05-29 kl. 19:35:15

