



ÅRSREDOVISNING 2024

HSB Brf Spoven i Eskilstuna



FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

VERKSAMHETEN

Styrelsen för HSB Brf Spoven i Eskilstuna med säte i Eskilstuna org.nr. 716402-0062 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 1983. Föreningens stadgar registrerades senast 2018-08-08.

Föreningen äger och förvaltar

Föreningen äger och förvaltar byggnaderna på fastigheten i Eskilstuna kommun:

Fastighet	Förvärvsdatum	Nybyggnadsår byggnad
Snickarboden 1	1983-10-28	1984

Totalt 1 objekt

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Protector. 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. 2024-12-31.

Antal	Benämning	Total yta m ²
15	lägenheter (upplåtna med bostadsrätt)	1 190
5	Carportar	0
7	p-platser	0
Totalt 27 objekt		1 190

Föreningens lägenheter fördelas på:

1 st	1 rum och kök
7 st	2 rum och kök
1 st	2.5 rum och kök
3 st	3 rum och kök
3 st	4 rum och kök

Styrelsens sammansättning

Namn	Roll	Fr.o.m.
Kenneth Alsterklev	Ordförande	2024-05-28
Sture Jansson	HSB-Ledamot	2024-05-28
Kerstin Norr	Ledamot	2024-05-28
Frida Öberg	Ledamot	2023-05-16
Helena Johansson	Ledamot	2024-05-28
Malin Eriksson	Suppleant	2024-05-28

I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är: Kenneth Alsterklev, Frida Öberg och Malin Eriksson.

Styrelsen har under året hållit 4 protokollförda styrelsemöten.

Firman tecknas två i förening av Kerstin Norr, Kenneth Alsterklev och Frida Öberg.

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

Valberedning har varit: Johanna Larsson (sammankallande), vald vid föreningsstämman.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2024-05-28. På stämman deltog 10 röstberättigade medlemmar.

VÄSENTLIGA HÄNDELSER UNDER RÄKENSKAPSÅRET

Årsavgiften förändrades fr.o.m. 2024-01-01 med +11%.

Även avgifterna för parkering höjdes.

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 löpande av styrelsen.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret 2024.

Under 2024 har inga större åtgärder gjorts på fastigheten. Det har varit fortlöpande underhåll med reparationer av hiss, tvättmaskiner och torktumlare. Vi har påbörjat ett arbete med att byta värmeväxlare men fick bara in en offert när vi startade så vi har gjort några ytterligare försök och till slut fick vi in en offert till. Beslut om entreprenör tas under 2025 och vi ska försöka få arbetet utfört när temperaturen är sådan att vi kan vara utan värme och vatten en stund. Vi har också begärt in offerter på byte av belysningar i trapphus så att det blir LED och att det finns givare i armaturerna som reagerar när man öppnar och kliver in eller ut i trapphuset så att man slipper ställa ned det man bär på och trycka på knappar. Det blir helt styrt med rörelsedetektorer.

Vi har också legat på HSB om att de ska se till att firman som lagade källartrappan på ett uselt sätt kommer tillbaka och åtgärdar det de lovade skulle göras 2023.

Underhåll

Den yttre trappan ned till källaren som åtgärdades under 2022 har spruckit på nytt och det ska åtgärdas av den som utförde arbetet. Det kommer att ske när det inte finns risk för att det ska frysa sönder. Felet beror troligen på materialfel enligt entreprenören.

Enligt underhållsplanen skulle cirkulationspumpen bytts 2018 men det är inte gjort. Bedömningen är att det troligtvis bör ske under 2025.

De åtgärder som planerats inför 2024 ser vi inte något akut behov av att åtgärda under året utan det skjuts vidare mot 2025 eller kanske under andra halvan av 2024.

Sedan föreningen startade har följande större åtgärder genomförts:

Årtal	Åtgärd
2002	Bredbandsinstallation
2004	Trapphusmålning
2006	Tvättstugeutrustning
2015	Renovering av uteplats
2021	Stampolning
2021	Byte av armaturer
2021	Markarbeten
2022	Målning av fönster
2022	Takbyte
2022	Installation och montering av solcellsanläggning
2022	Reparation av yttre trappan ned till källaren
2022	Reparation av hiss
2022	Besiktning av utförda arbeten och övriga utrymmen 2022-11-23
2022	Besiktning och åtgärdande av ventilation

Förvaltning

Föreningen har avtal med nedanstående företag

Leverantör	Avtalstyp
HSB Södermanland	Ekonomisk förvaltning och fastighetskötsel
Eskilstuna Energi & Miljö	Elavtal, el och nät, fjärrvärme, vatten och sophantering
Tele2	Bredband och tv
Protector	Fastighetsförsäkringar

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

2024

Byte cirkulationspump, vatten byte 0.40 KW / Dn 40
Asfalt körbar, omläggning 200 m²
Asfalt gångbar, omläggning 70 m²
Mjukfogar, byte dilfogar
2 st Värmeväxlare < 150 kW
Shuntgrupp byte DN 32
Expansionskärl slutet byte < 200 l

2025

Genomspolning av avlopp
 Plastgolv med uppvikt sockel
 Tvättstuga helmålning
 Tvättmaskiner
 Torktumlare
 2 st Torkskåp
 Målning av balkongplatta
 Cirkulationspump värme renovering 3 kW
 Bokningstavla tvättstuga

2026

Hissar komplett hydraulhiss med styrsystem

2027

Tvättbänk
 OVK-besiktning

MEDLEMSINFORMATION

Under året har 1 bostadsrätter överlåtits och 0 upplåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 20 och under året har det tillkommit 1 och avgått 2 medlemmar.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 19.

FLERÅRSÖVERSIKT

	2024	2023	2022	2021	*2020
Sparande, kr/kvm	307	139	218	308	0
Skuldsättning, kr/kvm	3 090	3 126	3 166	3 205	3 244
Skuldsättning bostadsrättsyta, kr/kvm	3 090	3 126	3 166	3 205	3 244
Räntekänslighet, %	4	4	4	5	0
Energikostnad, kr/kvm	195	194	169	156	0
Årsavgifter, kr/kvm	807	726	712	712	653
Årsavgifter/totala intäkter, %	97	96	98	97	0
Totala intäkter, kr/kvm	832	753	730	731	0
Nettoomsättning, tkr	989	896	868	867	0
Resultat efter finansiella poster, tkr	190	-93	53	210	153
Soliditet, %	50	48	48	48	47

*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 2020: Sparande, Räntekänslighet, Energikostnad, Årsavgift/totala intäkter, Totala intäkter kr/kvm och Nettoomsättning. Från 2021 och framåt har nyckeltalet Årsavgift, kr/kvm beräknats på andra grunder enligt BFNAR 2023:1 vilket kan påverka jämförbarheten för tidigare år.

Förklaringar till nyckeltal som används i denna årsredovisning se Not 1.

FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL

	Belopp vid årets ingång	Disposition av föregående års resultat enligt stämans beslut	Förändring under året*	Belopp vid årets utgång
Bundet eget kapital				
Inbetalade insatser, kr	367 000	0	0	367 000
Underhållsfond, kr	2 525 517	0	150 000	2 675 517
S:a bundet eget kapital, kr	2 892 517	0	150 000	3 042 517
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat, kr	857 321	-92 583	-150 000	614 738
Årets resultat, kr	-92 583	92 583	190 398	190 398
S:a ansamlad vinst/förlust, kr	764 738	0	40 398	805 136
S:a eget kapital, kr	3 657 255	0	190 398	3 847 653

* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 150 000 kr samt ianspråktagande skett med 0 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	764 738
Årets resultat, kr	190 398
Reservation till underhållsfond, kr	-150 000
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	0
Summa till föreningsstämmans förfogande, kr	805 136

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Styrelsens förslag gällande extra reservation till underhållsfond, kr	-0
Balanseras i ny räkning, kr	805 136

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	989 097	891 347
Övriga rörelseintäkter		0	5 032
Summa Rörelseintäkter		989 097	896 379
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 3	-514 465	-697 376
Övriga externa kostnader	Not 4	-37 051	-28 309
Personalkostnader	Not 5	-23 186	-23 721
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		-174 679	-192 039
Summa Rörelsekostnader		-749 380	-941 445
Rörelseresultat		239 717	-45 066
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		239	256
Räntekostnader och liknande resultatposter		-49 557	-47 773
Summa Finansiella poster		-49 318	-47 517
Resultat efter finansiella poster		190 398	-92 583
Resultat före skatt		190 398	-92 583
Årets resultat		190 398	-92 583

BALANSRÄKNING

2024-12-31

2023-12-31

Tillgångar

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och mark	Not 6	6 949 297	7 116 109
Maskiner och andra tekniska anläggningar	Not 7	0	7 867
Summa Materiella anläggningstillgångar		6 949 297	7 123 976

Finansiella anläggningstillgångar

Andra långfristiga värdepappersinnehav		500	500
Summa Finansiella anläggningstillgångar		500	500

Summa Anläggningstillgångar

6 949 797

7 124 476

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

Kundfordringar		99	99
Övriga kortfristiga fordringar	Not 8	692 442	438 986
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		40 710	38 082
Summa Kortfristiga fordringar		733 251	477 167

Summa Omsättningstillgångar

733 251

477 167

Summa Tillgångar

7 683 048

7 601 643

BALANSRÄKNING

2024-12-31

2023-12-31

Eget kapital och skulder

Eget kapital

Bundet eget kapital

Medlemsinsatser	367 000	367 000
Fond för yttre underhåll	2 675 517	2 525 517
Summa Bundet eget kapital	3 042 517	2 892 517

Fritt eget kapital

Balanserat resultat	614 738	857 321
Årets resultat	190 398	-92 583
Summa Fritt eget kapital	805 137	764 738

Summa Eget kapital

3 847 654 **3 657 256**

Skulder

Långfristiga skulder

Övriga långfristiga skulder till kreditinstitut	Not 9	426 988	1 646 988
Summa Långfristiga skulder		426 988	1 646 988

Kortfristiga skulder

Övriga kortfristiga skulder till kreditinstitut	Not 10	3 246 507	2 073 259
Leverantörsskulder		25 979	26 502
Skatteskulder		1 482	2 054
Övriga kortfristiga skulder		0	8 915
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 11	134 438	186 669
Summa Kortfristiga skulder		3 408 406	2 297 399

Summa Skulder

3 835 394 **3 944 387**

Summa Eget kapital och skulder

7 683 048 **7 601 643**

KASSAFLÖDESANALYS

2024-01-01
2024-12-31

2023-01-01
2023-12-31

Kassaflöde från den löpande verksamheten

Rörelseresultat 239 717 -45 066

Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet

Avskrivningar 174 679 192 039

Summa Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet 174 679 192 039

Erhållen ränta 239 256

Erlagd ränta -48 181 -47 789

Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital

366 453 99 440

Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital

Ökning (-) /minskning (+) av rörelsefordringar -2 867 295 105

Ökning (+) /minskning (-) av rörelseskulder -63 617 -34 451

Summa Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital -66 484 260 654

Kassaflöde från den löpande verksamheten

299 969 360 094

Kassaflöde från investeringsverksamheten

Förvärv/avyttring av materiella anläggningstillgångar 0 -132 545

Summa Kassaflöde från investeringsverksamheten 0 -132 545

Kassaflöde från finansieringsverksamheten

Ökning (+) /minskning (-) av skuld till kreditinstitut -46 752 -46 752

Summa Kassaflöde från finansieringsverksamheten -46 752 -46 752

Årets kassaflöde

253 217 180 797

Likvida medel vid årets början **426 059 245 262**

Likvida medel vid årets slut **679 276 426 059**

Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper**Regelverk för årsredovisningar**

Årsredovisningen har upprättats med tillämpning av årsredovisningslagen (1995:1554) och Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3) samt Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2023:1 om kompletterande upplysningar i bostadsrättsföreningars årsredovisningar.

Redovisningsvaluta

Belopp anges i svenska kronor om inget annat anges.

Allmänna värderingsprinciper

- Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med ackumulerade avskrivningar och nedskrivningar.
- Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta, övriga tillgångar och avsättningar har värderats till anskaffningsvärde om inte annat anges.
- Skulder har värderats till historiska anskaffningsvärden förutom vissa finansiella skulder som värderats till verkligt värde.
- Inkomster redovisas till verkligt värde av vad föreningen fått eller beräknas få. Det innebär att föreningen redovisar inkomster till nominellt belopp (fakturabelopp).

Avskrivning på materiella anläggningstillgångar

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

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

Nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar tillgångar

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

Fond för yttre underhåll

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

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	4874 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	959 148	864 108
	Hyror garage och parkeringsplatser	22 128	17 796
	Hyror förbrukningsbaserad	0	7 647
	Övriga primära intäkter	8 071	1 796
	<i>Summa Bruttoomsättning</i>	989 347	891 347
	Hysesbortfall	-250	0
	<i>Summa</i>	-250	0
	<i>Summa Nettoomsättning</i>	989 097	891 347

Not 3	Driftskostnader	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
	<i>Driftskostnader</i>		
	Fastighetsskötsel, lokalvård och samfälligheter	-70 802	-67 066
	Snö och halk-bekämpning	-49 858	-93 617
	Reparationer	-27 301	-104 483
	Planerat underhåll	0	-65 772
	EI	-38 071	-46 761
	Uppvärmning	-143 251	-136 423
	Vatten	-50 575	-47 648
	Sophämtning	-20 375	-26 609
	Fastighetsförsäkring	-32 842	-29 856
	Kabel-TV och bredband	-20 960	-20 946
	Fastighetsskatt och fastighetsavgift	-24 450	-23 835
	Förvaltningsavtalskostnader	-35 980	-34 360
	<i>Summa Driftskostnader</i>	-514 465	-697 376
Not 4	Övriga externa kostnader	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
	<i>Övriga externa kostnader</i>		
	Förbrukningsinventarier och varuinköp	-4 738	0
	Administrationskostnader	-6 707	-2 488
	Extern revision	-16 000	-12 175
	Konsultkostnader	0	-4 950
	Medlemsavgifter	-7 750	-7 750
	Föreningsverksamhet	-1 056	-946
	Övriga förvaltningskostnader	-800	0
	<i>Summa Övriga externa kostnader</i>	-37 051	-28 309
Not 5	Personalkostnader	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
	<i>Personalkostnader</i>		
	Arvode styrelse	-18 450	-19 000
	Revisionsarvode	-1 500	-1 500
	Övriga arvoden	0	-250
	Sociala avgifter	-2 436	-2 690
	Övriga personalkostnader	-800	-281
	<i>Summa Personalkostnader</i>	-23 186	-23 721

Not 6	Byggnader och mark	2024-12-31	2023-12-31
	<i>Akkumulerade anskaffningsvärden</i>		
	Ingående anskaffningsvärde byggnader	8 922 924	6 663 771
	Ingående anskaffningsvärde mark	600 000	600 000
	Årets investeringar	0	2 259 153
	Summa Akkumulerade anskaffningsvärden	9 522 924	9 522 924
	<i>Akkumulerade avskrivningar</i>		
	Ingående avskrivningar	-2 406 815	-2 224 216
	Årets avskrivningar	-166 812	-182 599
	Summa Akkumulerade avskrivningar	-2 573 627	-2 406 815
	Utgående redovisat värde	6 949 297	7 116 109
	<i>Taxeringsvärde</i>	<i>2024-12-31</i>	<i>2023-12-31</i>
	Taxeringsvärde byggnad - bostäder	10 800 000	10 800 000
	Taxeringsvärde byggnad - lokaler	0	0
	Taxeringsvärde mark - bostäder	5 000 000	5 000 000
	Taxeringsvärde mark - lokaler	0	0
	Summa	15 800 000	15 800 000
	<i>Ställda säkerheter</i>	<i>2024-12-31</i>	<i>2023-12-31</i>
	Fastighetsinteckning	6 831 000	6 831 000
	Varav i eget förvar	0	0
	Ställda säkerheter	6 831 000	6 831 000
Not 7	Maskiner och andra tekniska anläggningar	2024-12-31	2023-12-31
	<i>Akkumulerade anskaffningsvärden</i>		
	Ingående anskaffningsvärde	55 274	55 274
	Summa Akkumulerade anskaffningsvärden	55 274	55 274
	<i>Akkumulerade avskrivningar</i>		
	Ingående avskrivningar	-47 407	-37 967
	Årets avskrivningar	-7 867	-9 440
	Summa Akkumulerade avskrivningar	-55 274	-47 407
	Utgående redovisat värde	0	7 867
Not 8	Övriga kortfristiga fordringar	2024-12-31	2023-12-31
	<i>Övriga fordringar</i>		
	Avräkningskonto HSB	679 276	426 059
	Skattekonto	13 166	12 927
	Summa Övriga fordringar	692 442	438 986

Not 9 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>
Swedbank Hyp AB (publ)	0,95%	2025-11-25	1 220 000	20 000
Swedbank Hyp AB (publ)	3,32%	2025-03-20	2 026 507	26 752
E:a Rekarne Sparbank AB	2,51%	2026-12-01	426 988	0
			3 673 495	46 752
Långfristig del			426 988	
Nästa års amortering av långfristig skuld			0	
Lån som ska konverteras inom ett år			3 246 507	
Kortfristig del			3 246 507	
Nästa års amorteringar av lång- och kortfristig skuld			46 752	
Amorteringar inom 2-5 år beräknas uppgå till			187 008	
Skulder med bindningstid på över 5 år uppgår om 5 år till			0	
Genomsnittsräntan vid årets utgång			2,44%	
Finns swap-avtal			Nej	

Not 10 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>
Swedbank Hyp AB (publ)	0,95%	2025-11-25	1 220 000	20 000
Swedbank Hyp AB (publ)	3,32%	2025-03-20	2 026 507	26 752
E:a Rekarne Sparbank AB	2,51%	2026-12-01	426 988	0
			3 673 495	46 752
Nästa års amortering av långfristig skuld			0	
Lån som ska konverteras inom ett år			3 246 507	
Kortfristig del			3 246 507	

Not 11 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter 2024-12-31 2023-12-31

<i>Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</i>		
Förutbetalda hyror och avgifter	62 971	81 773
Upplupna räntekostnader	2 358	982
Övriga upplupna kostnader	69 109	103 914
<i>Summa Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</i>	134 438	186 669

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

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i HSB Brf Spoven i Eskilstuna, org.nr. 716402-0062

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf Spoven 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 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 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 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 Spoven 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 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 trygghande 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

Andreas Holman
Kungsbron Borevision AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Kari Lainio
Av föreningen vald revisor

ÅRSREDOVISNING 2024

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

KENNETH ALSTERKLEV

Ordförande

E-signerade med BankID: 2025-04-15 kl. 08:58:02



STURE JANSSON

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-04-14 kl. 19:49:33



KERSTIN NORR

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-04-16 kl. 19:29:04



FRIDA ÖBERG

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-04-22 kl. 21:31:28



HELENA JOHANSSON

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-04-14 kl. 12:20:33



KARI LAINIO

Revisor

E-signerade med BankID: 2025-04-23 kl. 21:17:11



ANDREAS HOLMAN

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2025-04-24 kl. 20:02:04



REVISIONSBERÄTTELSE 2024

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

KARI LAINIO

Revisor

E-signerade med BankID: 2025-04-24 kl. 08:15:12



ANDREAS HOLMAN

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2025-04-24 kl. 20:01:37



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.