







# ÅRSREDOVISNING 2024

Brf Nyttan 13 i Eskilstuna

# FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

## VERKSAMHETEN

Styrelsen för Brf Nyttan 13 i Eskilstuna med säte i Eskilstuna org.nr. 718000-0411 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2024-01-01 - 2024-12-31.

### ALLMÄNT OM VERKSAMHETEN

Föreningen är ett privatbostadsföretag (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 1952. Föreningens stadgar registrerades senast 2018-12-18.

### Föreningen äger och förvaltar

Föreningen äger och förvaltar byggnaderna på fastigheten i Eskilstuna kommun:

| Fastighet | Förvärvsdatum | Nybyggnadsår byggnad |
|---|---|---|
| Nyttan 13 | 1953-01-01 | 1952 |
| **Totalt 1 objekt** | | |

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad 2024 i Protector försäkring och 2025 i Folksam. I försäkringen ingår styrelseansvar. Hemförsäkring tecknas och bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna, kollektivt bostadsrättstillägg ingår i föreningens fastighetsförsäkring. Nuvarande försäkringsavtal gäller t.o.m. 2025-12-31.

| Antal | Benämning | Total yta $m^2$ |
|---|---|---|
| 20 | lägenheter (upplåtna med bostadsrätt) | 943 |
| 10 | garageplatser | 162 |
| 4 | p-platser | 0 |
| **Totalt 34 objekt** | | **1 105** |

Föreningens lägenheter fördelas på:

| | |
|---|---|
| 4 st | 1 rok |
| 16 st | 2 rok |

## Styrelsens sammansättning

| Namn | Roll | Fr.o.m. |
|---|---|---|
| Fredrik Lindström | Ordförande | 2024-06-09 |
| Flavia Baggio | Ledamot | 2023-06-11 |
| Per Arleheim | Ledamot | 2023-06-11 |
| Jyri Salonen | Ledamot | 2023-06-11 |
| Jarmo Lillsjö | Suppleant | 2024-06-09 |
| Ramiz Krcic | Suppleant | 2023-06-11 |

I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är: Flavia Baggio, Per Arleheim, Jyri Salonen och Ramiz Krcic.

Styrelsen har under året hållit 10 protokollförda styrelsemöten.

Revisorer har varit: Francesco Baggio och Gustav Berglund vald av föreningen.

Valberedning har varit: Kenneth Olsson och Ramiz Krcic, valda vid föreningsstämman.

### Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2024-06-09. På stämman deltog 5 röstberättigade medlemmar.

## VÄSENTLIGA HÄNDELSER UNDER RÄKENSKAPSÅRET

Årsavgiften förändrades fr.o.m. 2024-01-01 med +6%.
En förändring av årsavgiften med +4% per 2025-01-01 är registrerad.

Föreningen har en aktuell underhållsplan som redovisar fastighetens underhållsbehov.

Underhållsplanen används både för planering av tekniskt underhåll och för ekonomisk planering.
Styrelsen har beslutat och genomfört reservation till föreningens underhållsfond i enlighet med gällande stadgar.

Senaste stadgeenliga fastighetsbesiktning utfördes i enlighet med föreningens underhållsplan 2023-11-09.

Inga väsentliga underhåll har utförts under räkenskapsåret.

Transaktion 09222115557545372669 Signerat FL, JS, PA, FB1, GB, FB2

**Sedan föreningen startade har följande större åtgärder genomförts:**

| Årtal | Åtgärd |
|---|---|
| 2022 | Förstärkning av husgaveln mot Torshällavägen |
| 2020 | Målning av tvättstuga och torkrum samt installation av torktumlare |
| 2019 | Dränering grund |
| 2016 | Radonsanering |
| 2008 | Soprum |
| 2004 | Byte av garage- och källardörrar |
| 2004 | Takbyte inkl stegar, snöskydd samt byte av stuprör och hängrännor |
| 1996 | Nytt elsystem i hela fastigheten samt Stambyte |
| 1990-1991 | Fönsterbyte |
| 1984 | Nya entrédörrar |
| 1983 | Plåtfasad och tilläggsisolering |

**Förvaltning**
Föreningen har avtal med nedanstående företag

| Leverantör | Avtalstyp |
|---|---|
| HSB Södermanland AB | Ekonomisk och teknisk förvaltning |
| HSB Södermanland | Fastighetsskötsel |
| Telenor | Kabel-TV |
| Globalconnect | Bredband via fiber |
| Protector | Fastighetsförsäkring |

Som vicevärd har Per Arleheim fungerat. Andreas Nyman från HSB Södermanland har ansvarat för vissa av vicevärdsuppgifterna, som bland annat felanmälningar.

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

| Årtal | Åtgärd |
|---|---|
| 2025 | Måla garageportarna och entrédörrar på baksidan av fastigheten. |

## MEDLEMSINFORMATION

Under året har 2 bostadsrätter överlåtits och 0 upplåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 25 och under året har det tillkommit 3 och avgått 4 medlemmar.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 24.

Transaktion 09222115557545372669 Signerat FL, JS, PA, FB1, GB, FB2

## FLERÅRSÖVERSIKT

| | 2024 | 2023 | 2022 | 2021 | *2020 |
|---|---|---|---|---|---|
| Sparande, kr/kvm | 136 | 132 | 95 | 172 | 0 |
| Skuldsättning, kr/kvm | 1 052 | 1 567 | 1 588 | 1 610 | 1 631 |
| Skuldsättning bostadsrättsyta, kr/kvm | 1 233 | 1 567 | 1 588 | 1 610 | 0 |
| Räntekänslighet, % | 2 | 2 | 2 | 2 | 0 |
| Energikostnad, kr/kvm | 214 | 226 | 240 | 233 | 0 |
| Årsavgifter, kr/kvm | 774 | 731 | 702 | 689 | 682 |
| Årsavgifter/totala intäkter, % | 95 | 94 | 94 | 93 | 0 |
| Totala intäkter, kr/kvm | 697 | 775 | 744 | 738 | 0 |
| Nettoomsättning, tkr | 770 | 731 | 702 | 696 | 681 |
| Resultat efter finansiella poster, tkr | 77 | 51 | 29 | 111 | -11 |
| Soliditet, % | 53 | 46 | 45 | 44 | 43 |

*För år 2020 - 2023 har nyckeltalen räknats fram utan garagens kvm yta. Enligt regel verket BFNAR 2023:1 skall kvadratmeter även för garage medräknas, fr o m 2024 är därmed kvm för garage medräknade. Följande nyckeltal har inte räknats ut för 2020: Sparande, Skuldsättning bostadsrättsyta, Räntekänslighet, Energikostnad, Årsavgift/totala intäkter och Totala intäkter, kr/kvm.

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

## FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL

| Bundet eget kapital | Belopp vid årets ingång | Disposition av föregående års resultat enligt stämmans beslut | Förändring under året* | Belopp vid årets utgång |
|---|---|---|---|---|
| Inbetalade insatser, kr | 63 300 | 0 | 0 | 63 300 |
| Upplåtelseavgifter, kr | 17 723 | 0 | 0 | 17 723 |
| Underhållsfond, kr | 395 391 | 0 | 90 000 | 485 391 |
| **S:a bundet eget kapital, kr** | **476 414** | **0** | **90 000** | **566 414** |
| | | | | |
| **Fritt eget kapital** | | | | |
| Balanserat resultat, kr | 924 100 | 50 770 | -90 000 | 884 871 |
| Årets resultat, kr | 50 770 | -50 770 | 76 985 | 76 985 |
| **S:a ansamlad vinst/förlust, kr** | **974 870** | **0** | **-13 015** | **961 856** |
| **S:a eget kapital, kr** | **1 451 284** | **0** | **76 985** | **1 528 270** |

* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 90 000 kr samt ianspråktagande skett med 0 kr

Transaktion 09222115557545372669 Signerat FL, JS, PA, FB1, GB, FB2

# 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 | 974 871 |
| Årets resultat, kr | 76 985 |
| Reservation till underhållsfond, kr | -90 000 |
| Ianspråkstagande av underhållsfond, kr | 0 |
| **Summa till föreningsstämmans förfogande, kr** | **961 856** |

| **Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:** | |
|---|---|
| Styrelsens förslag gällande extra reservation till underhållsfond, kr | -0 |
| **Balanseras i ny räkning, kr** | **961 856** |

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

Transaktion 09222115557545372669 Signerat FL, JS, PA, FB1, GB, FB2

# RESULTATRÄKNING

| | | 2024-01-01<br>2024-12-31 | 2023-01-01<br>2023-12-31 |
|---|---|---|---|
| **Rörelseintäkter** | | | |
| Nettoomsättning | Not 2 | 770 442 | 730 733 |
| **Summa Rörelseintäkter** | | **770 442** | **730 733** |
| | | | |
| **Rörelsekostnader** | | | |
| Driftskostnader | Not 3 | -528 003 | -509 140 |
| Övriga externa kostnader | Not 4 | -6 666 | -6 600 |
| Personalkostnader | Not 5 | -47 689 | -48 248 |
| Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar | | -73 643 | -73 643 |
| **Summa Rörelsekostnader** | | **-656 001** | **-637 632** |
| | | | |
| **Rörelseresultat** | | **114 442** | **93 101** |
| | | | |
| **Finansiella poster** | | | |
| Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter | | 18 261 | 13 842 |
| Räntekostnader och liknande resultatposter | | -55 718 | -56 173 |
| **Summa Finansiella poster** | | **-37 457** | **-42 331** |
| | | | |
| **Resultat efter finansiella poster** | | **76 985** | **50 770** |
| | | | |
| **Resultat före skatt** | | **76 985** | **50 770** |
| | | | |
| **Årets resultat** | | **76 985** | **50 770** |

Transaktion 09222115557545372669 Signerat FL, JS, PA, FB1, GB, FB2

# BALANSRÄKNING

| | | 2024-12-31 | 2023-12-31 |
|---|---|---|---|
| **Tillgångar** | | | |
| **Anläggningstillgångar** | | | |
| *Materiella anläggningstillgångar* | | | |
| Byggnader och mark | Not 6 | 1 703 658 | 1 777 301 |
| *Summa Materiella anläggningstillgångar* | | **1 703 658** | **1 777 301** |
| **Summa Anläggningstillgångar** | | **1 703 658** | **1 777 301** |
| **Omsättningstillgångar** | | | |
| *Kortfristiga fordringar* | | | |
| Övriga kortfristiga fordringar | Not 7 | 522 437 | 717 751 |
| Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter | | 51 628 | 37 519 |
| *Summa Kortfristiga fordringar* | | **574 065** | **755 270** |
| *Kortfristiga placeringar* | | | |
| Övriga kortfristiga placeringar | Not 8 | 600 000 | 600 000 |
| *Summa Kortfristiga placeringar* | | **600 000** | **600 000** |
| *Kassa och bank* | | | |
| Kassa och bank | | 500 | 500 |
| *Summa Kassa och bank* | | **500** | **500** |
| **Summa Omsättningstillgångar** | | **1 174 565** | **1 355 770** |
| **Summa Tillgångar** | | **2 878 223** | **3 133 071** |

# BALANSRÄKNING

| | | 2024-12-31 | 2023-12-31 |
|---|---|---|---|
| **Eget kapital och skulder** | | | |
| **Eget kapital** | | | |
| *Bundet eget kapital* | | | |
| Medlemsinsatser | | 81 023 | 81 023 |
| Fond för yttre underhåll | | 485 391 | 395 391 |
| *Summa Bundet eget kapital* | | **566 414** | **476 414** |
| *Fritt eget kapital* | | | |
| Balanserat resultat | | 884 871 | 924 100 |
| Årets resultat | | 76 985 | 50 770 |
| *Summa Fritt eget kapital* | | **961 856** | **974 871** |
| **Summa Eget kapital** | | **1 528 269** | **1 451 284** |
| **Skulder** | | | |
| *Långfristiga skulder* | | | |
| Övriga långfristiga skulder till kreditinstitut | Not 9 | 0 | 0 |
| *Summa Långfristiga skulder* | | **0** | **0** |
| *Kortfristiga skulder* | | | |
| Övriga kortfristiga skulder till kreditinstitut | Not 10 | 1 162 808 | 1 477 808 |
| Leverantörsskulder | | 51 294 | 30 865 |
| Skatteskulder | | 6 962 | 11 100 |
| Övriga kortfristiga skulder | Not 11 | 3 822 | 54 479 |
| Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter | Not 12 | 125 067 | 107 535 |
| *Summa Kortfristiga skulder* | | **1 349 953** | **1 681 787** |
| **Summa Skulder** | | **1 349 953** | **1 681 787** |
| **Summa Eget kapital och skulder** | | **2 878 223** | **3 133 071** |

Transaktion 09222115557545372669 Signerat FL, JS, PA, FB1, GB, FB2

# KASSAFLÖDESANALYS

| | 2024-01-01<br>2024-12-31 | 2023-01-01<br>2023-12-31 |
|---|---|---|
| **Kassaflöde från den löpande verksamheten** | | |
| Rörelseresultat | 114 442 | 93 101 |
| *Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet* | | |
| Avskrivningar | 73 643 | 73 643 |
| *Summa Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet* | **73 643** | **73 643** |
| Erhållen ränta | 18 261 | 13 842 |
| Erlagd ränta | -55 718 | -56 173 |
| ***Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital*** | **150 628** | **124 413** |
| *Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital* | | |
| Ökning (-) /minskning (+) av rörelsefordringar | -14 109 | -2 743 |
| Ökning (+) /minskning (-) av rörelseskulder | -16 833 | -27 485 |
| *Summa Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital* | **-30 943** | **-30 228** |
| **Kassaflöde från den löpande verksamheten** | **119 686** | **94 186** |
| **Kassaflöde från finansieringsverksamheten** | | |
| Ökning (+) /minskning (-) av skuld till kreditinstitut | -315 000 | -20 000 |
| **Summa Kassaflöde från finansieringsverksamheten** | **-315 000** | **-20 000** |
| **Årets kassaflöde** | **-195 314** | **74 186** |
| **Likvida medel vid årets början** | **1 318 249** | **1 244 063** |
| **Likvida medel vid årets slut** | **1 122 935** | **1 318 249** |

Transaktion 09222115557545372669 Signerat FL, JS, PA, FB1, GB, FB2

## 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 | 582 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.

Transaktion 09222115557545372669 Signerat FL, JS, PA, FB1, GB, FB2

**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 möte 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<br>2024-12-31 | 2023-01-01<br>2023-12-31 |
|---|---|---|---|
| | *Bruttoomsättning* | | |
| | Årsavgifter bostäder andelstalsfördelad | 730 176 | 688 920 |
| | Hyror garage och parkeringsplatser | 46 704 | 42 504 |
| | Övriga primära intäkter | 3 439 | 4 989 |
| | *Summa Bruttoomsättning* | **780 319** | **736 413** |
| | Hyresbortfall | -8 100 | -2 200 |
| | Avsatt till inre fond | -1 776 | -3 480 |
| | *Summa* | **-9 876** | **-5 680** |
| | *Summa Nettoomsättning* | **770 442** | **730 733** |

Transaktion 09222115557545372669 Signerat FL, JS, PA, FB1, GB, FB2

| Not 3 | Driftskostnader | 2024-01-01<br>2024-12-31 | 2023-01-01<br>2023-12-31 |
|---|---|---|---|
| | *Driftskostnader* | | |
| | Fastighetsskötsel, lokalvård och samfälligheter | -51 600 | -50 241 |
| | Snö och halk-bekämpning | -15 766 | -19 419 |
| | Reparationer | -12 102 | -8 178 |
| | El | -27 611 | -25 203 |
| | Uppvärmning | -147 311 | -132 499 |
| | Vatten | -61 003 | -55 507 |
| | Sophämtning | -26 408 | -31 043 |
| | Fastighetsförsäkring | -28 804 | -26 185 |
| | Kabel-TV och bredband | -30 760 | -28 900 |
| | Fastighetsskatt och fastighetsavgift | -35 590 | -34 770 |
| | Förvaltningsavtalskostnader | -91 048 | -97 195 |
| | *Summa Driftskostnader* | **-528 003** | **-509 140** |

| Not 4 | Övriga externa kostnader | 2024-01-01<br>2024-12-31 | 2023-01-01<br>2023-12-31 |
|---|---|---|---|
| | *Övriga externa kostnader* | | |
| | Administrationskostnader | -5 866 | -4 415 |
| | Föreningsverksamhet | 0 | -585 |
| | Övriga förvaltningskostnader | -800 | -1 600 |
| | *Summa Övriga externa kostnader* | **-6 666** | **-6 600** |

| Not 5 | Personalkostnader | 2024-01-01<br>2024-12-31 | 2023-01-01<br>2023-12-31 |
|---|---|---|---|
| | *Personalkostnader* | | |
| | Arvode styrelse | -14 800 | -12 200 |
| | Revisionsarvode | -2 800 | -2 800 |
| | Övriga arvoden | -12 000 | -20 800 |
| | Löner och övriga ersättningar | -6 000 | 0 |
| | Sociala avgifter | -10 889 | -11 248 |
| | Övriga personalkostnader | -1 200 | -1 200 |
| | *Summa Personalkostnader* | **-47 689** | **-48 248** |

Transaktion 09222115557545372669 Signerat FL, JS, PA, FB1, GB, FB2

| Not 6 | Byggnader och mark | 2024-12-31 | 2023-12-31 |
|---|---|---|---|
| | *Ackumulerade anskaffningsvärden* | | |
| | Ingående anskaffningsvärde byggnader | 4 188 951 | 4 188 951 |
| | Ingående anskaffningsvärde markanläggningar | 445 210 | 445 210 |
| | *Summa Ackumulerade anskaffningsvärden* | **4 634 161** | **4 634 161** |
| | *Ackumulerade avskrivningar* | | |
| | Ingående avskrivningar | -2 856 859 | -2 783 216 |
| | Årets avskrivningar | -73 643 | -73 643 |
| | *Summa Ackumulerade avskrivningar* | **-2 930 503** | **-2 856 859** |
| | *Utgående redovisat värde* | **1 703 658** | **1 777 301** |

| | *Taxeringsvärde* | *2024-12-31* | *2023-12-31* |
|---|---|---|---|
| | Taxeringsvärde byggnad - bostäder | 7 400 000 | 7 400 000 |
| | Taxeringsvärde byggnad - lokaler | 105 000 | 105 000 |
| | Taxeringsvärde mark - bostäder | 3 782 000 | 3 782 000 |
| | Taxeringsvärde mark - lokaler | 194 000 | 194 000 |
| | *Summa* | **11 481 000** | **11 481 000** |

| | *Ställda säkerheter* | *2024-12-31* | *2023-12-31* |
|---|---|---|---|
| | Fastighetsinteckning | 2 791 000 | 2 791 000 |
| | Varav i eget förvar | 0 | 0 |
| | *Ställda säkerheter* | **2 791 000** | **2 791 000** |

| Not 7 | Övriga kortfristiga fordringar | 2024-12-31 | 2023-12-31 |
|---|---|---|---|
| | *Övriga fordringar* | | |
| | Avräkningskonto HSB | 522 435 | 717 749 |
| | Skattekonto | 2 | 2 |
| | *Summa Övriga fordringar* | **522 437** | **717 751** |

| Not 8 | Övriga kortfristiga placeringar | 2024-12-31 | 2023-12-31 |
|---|---|---|---|
| | *Övriga kortfristiga placeringar* | | |
| | Placeringar HSB | 600 000 | 600 000 |
| | *Summa Övriga kortfristiga placeringar* | **600 000** | **600 000** |

Transaktion 09222115557545372669 Signerat FL, JS, PA, FB1, GB, FB2

## Not 9 Övriga långfristiga skulder till kreditinstitut

| | | | 2024-12-31 | |
|---|---|---|---|---|
| *Låneinstitut* | *Räntesats* | *Konv.datum* | *Belopp* | *Nästa års amortering* |
| Länsförsäkringar Hypotek | 4,14% | 2025-03-31 | 1 162 808 | 20 000 |
| | | | **1 162 808** | **20 000** |

| | |
|---|---|
| Långfristig del | 0 |
| Nästa års amortering av långfristig skuld | 0 |
| Lån som ska konverteras inom ett år | 1 162 808 |
| Kortfristig del | 1 162 808 |
| Nästa års amorteringar av lång- och kortfristig skuld | 20 000 |
| Amorteringar inom 2-5 år beräknas uppgå till | 80 000 |
| Skulder med bindningstid på över 5 år uppgår om 5 år till | 0 |
| Genomsnittsräntan vid årets utgång | 4,14% |
| Finns swap-avtal | Nej |

## Not 10 Övriga kortfristiga skulder till kreditinstitut

| | | | 2024-12-31 | |
|---|---|---|---|---|
| *Låneinstitut* | *Räntesats* | *Konv.datum* | *Belopp* | *Nästa års amortering* |
| Länsförsäkringar Hypotek | 4,14% | 2025-03-31 | 1 162 808 | 20 000 |
| | | | **1 162 808** | **20 000** |

| | |
|---|---|
| Nästa års amortering av långfristig skuld | 0 |
| Lån som ska konverteras inom ett år | 1 162 808 |
| Kortfristig del | 1 162 808 |

## Not 11 Övriga kortfristiga skulder

| | 2024-12-31 | 2023-12-31 |
|---|---|---|
| *Övriga skulder* | | |
| Inre fond | 0 | 54 479 |
| Övriga kortfristiga skulder | 3 822 | 0 |
| *Summa Övriga skulder* | **3 822** | **54 479** |

## Not 12 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

| | 2024-12-31 | 2023-12-31 |
|---|---|---|
| *Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter* | | |
| Förutbetalda hyror och avgifter | 61 280 | 44 770 |
| Övriga upplupna kostnader | 63 787 | 62 765 |
| *Summa Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter* | **125 067** | **107 535** |

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.

Transaktion 09222115557545372669 Signerat FL, JS, PA, FB1, GB, FB2

# REVISIONSBERÄTTELSE

**Till föreningsstämman i Bostadsrättsförening Nyttan 13 i Eskilstuna, organisationsnummer 718000-0411**

Vi har granskat årsredovisningen och bokföringen samt styrelsens förvaltning i Bostadsrättsförening Nyttan 13 i Eskilstuna för räkenskapsåret 2024-01-01 – 2024-12-31. Det är styrelsen som har ansvaret för räkenskapshandlingarna och förvaltningen och för att årsredovisningslagen tillämpas vid upprättandet av årsredovisningen. Vårt ansvar är att uttala oss om årsredovisningen och förvaltningen på grundval av vår revision.

Revisionen har utförts i enlighet med god revisionssed i Sverige. Det innebär att vi planerat och genomfört revisionen för att med hög men inte absolut säkerhet försäkra oss om att årsredovisningen inte innehåller väsentliga felaktigheter. En revision innefattar att granska ett urval av underlagen för belopp och annan information i räkenskapshandlingarna. I en revision ingår också att pröva redovisningsprinciperna och styrelsens tillämpning av dem samt att bedöma de betydelsefulla uppskattningar som styrelsen gjort när de upprättat årsredovisningen samt att utvärdera den samlade informationen i årsredovisningen. Som underlag för vårt uttalande om ansvarsfrihet har vi granskat väsentliga beslut, åtgärder och förhållanden i föreningen för att kunna bedöma om någon styrelseledamot är ersättningsskyldig mot föreningen. Vi har även granskat om någon styrelseledamot på annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, årsredovisningslagen eller föreningens stadgar. Vi anser att vår revision ger oss rimlig grund för våra uttalanden nedan.

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en rättvisande bild av föreningens resultat och ställning i enlighet med god redovisningssed i Sverige. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för föreningen, behandlar resultatet enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Signerats digitalt

| | |
|---|---|
| …….. | …….. |
| Francesco Baggio | Gustav Berglund |
| Av föreningen vald revisor | Av föreningen vald revisor |

Transaktion 09222115557545653704 Signerat GB, FB

## ÅRSREDOVISNING 2024

*Årsredovisning för 2024 avseende Brf Nyttan 13 i Eskilstuna signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.*

**FREDRIK LINDSTRÖM**
**Ordförande**
*E-signerade med BankID: 2025-04-29 kl. 18:33:28*

**JYRI SALONEN**
**Ledamot**
*E-signerade med BankID: 2025-04-30 kl. 18:27:15*

**PER ARLEHEIM**
**Ledamot**
*E-signerade med BankID: 2025-04-28 kl. 19:01:37*

**FLAVIA BAGGIO**
**Ledamot**
*E-signerade med BankID: 2025-04-29 kl. 14:24:51*

**GUSTAV BERGLUND**
**Revisor**
*E-signerade med BankID: 2025-05-01 kl. 17:36:19*

**FRANCESCO BAGGIO**
**Revisor**
*E-signerade med BankID: 2025-05-01 kl. 14:13:46*

## REVISIONSBERÄTTELSE 2024

*Revisionsberättelsen för 2024 avseende Brf Nyttan 13 i Eskilstuna signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.*

**GUSTAV BERGLUND**
**Revisor**
*E-signerade med BankID: 2025-05-01 kl. 17:39:18*

**FRANCESCO BAGGIO**
**Revisor**
*E-signerade med BankID: 2025-05-01 kl. 14:16:58*

# 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.