



ÅRSREDOVISNING 2022

HSB Brf Östergården i Eskilstuna

MEDLEM I HSB



HSB – där möjligheterna bor



FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

VERKSAMHETEN

Styrelsen för HSB Brf Östergården i Eskilstuna med säte i Eskilstuna org.nr. 718000-2599 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2022-01-01 - 2022-12-31

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 år 1946. Föreningens stadgar registrerades senast 2018-09-26.

Föreningen äger och förvaltar

Föreningen äger och förvaltar byggnaderna på fastigheten i Eskilstuna kommun med adress Carlavägen 33 A-B.

Fastighet	Förvävsdatum	Nybyggnadsår byggnad
Ödemarken 27	1952-02-26	1953

Totalt 1 objekt

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i HSB Södermanland/Willis. Försäkringsgivare är Protector Försäkring Sverige. I försäkringen ingår styrelseansvar samt försäkring mot ohyra. Hemförsäkring tecknas och bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna, kollektivt bostadsrättstillägg ingår i föreningens fastighetsförsäkring.

Antal	Benämning	Total yta m ²
3	lokaler (hyresrätt)	333
14	lägenheter (upplåtna med bostadsrätt)	774
16	p-platser	0
Totalt 33 objekt		1107

Föreningens lägenheter fördelas på:

- 2 st 1 rum och kök
- 10 st 2 rum och kök
- 2 st 3 rum och kök

Styrelsens sammansättning

Namn	Roll	Fr.o.m.
Lola Bäck	Ordförande	2022-05-25
Annette Strandberg	HSB-Ledamot	2022-05-25
Mikael Lundqvist	Ledamot	2022-05-25
Elin Klingstedt	Ledamot	2022-05-25
Mattias Gustafsson	Ledamot	2022-05-25



I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är: Lola Bäck och Mattias Gustafsson.

Styrelsen har under året hållit 5 protokollförda styrelsemöten.

Firmatecknare har varit: Lola Bäck, Mikael Lundqvist, Elin Klingstedt.

Firman tecknas av styrelsen eller två i förening av ledamöterna ovan.

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

Valberedning har varit: Zlatko Benko (sammankallande) och Susanna Olausson, valda vid föreningsstämman.

Fullmäktigeledamot: föreningen har utsett Annette Strandberg som fullmäktigeledamot till HSB Södermanlands föreningsstämma samt Elin Klingstedt som suppleant.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2022-05-25. På stämman deltog 5 medlemmar varav 3 röstberättigade.

VÄSENTLIGA HÄNDELSE UNDER RÄKENSKAPSÅRET

Årsavgiften har under året varit oförändrad. En förändring av årsavgiften med +7% per 2023-01-01 är registrerad.

Underhåll och investering

Föreningens 20-åriga underhållsplan, upprättades ursprungligen år 2005 och omarbetades år 2010. Planen ligger till grund för styrelsens beslut om fondering eller i anspråktagande av fondmedel.

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

Föreningen har under året 2022 bytt ut samtliga fönster och balkongdörrar. I övrigt har ingen investering gjorts.

Sedan föreningen startade har följande större åtgärder genomförts:

Årtal	Ändamål
1986	Fönsterbyte
1993	Stambyte
2002	Takomläggning
2008	Källsorteringshus
2010	Lägenhetsdörrar
2012	Fönstermålning
2017	Tvättmaskin och torktumlare
2019	Värmepump
2020	Utökat parkering med 7 platser till 16 platser
2022	Fönsterbyte

Förvaltning

Föreningen har avtal med HSB Södermanland avseende den administrativa förvaltningen. Övrig förvaltning anlitas Tuna Total AB.

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

I avvaktan på världsläget finns ingen planering att genomföra några större åtgärder i föreningen de 5 närmsta åren.

MEDLEMSINFORMATION

Under året har 3 bostadsrätter överlåtits och 0 upplåtits.

Vid räkenskapsårets slut var medlemsantalet 17.

FLERÅRSÖVERSIKT

	2022	2021	*2020	2019	2018
Sparande, kr/kvm	228	255	0	0	0
Skuldsättning, kr/kvm	2 705	2 143	2 202	2 260	2 319
Räntekänslighet, %	5	4	0	0	0
Energikostnad, kr/kvm	166	178	0	0	0
Driftskostnad, kr/kvm	353	349	365	309	342
Årsavgifter, kr/kvm	788	788	737	722	722
Totala intäkter, kr/kvm	748	705	0	0	0
Nettoomsättning, tkr	778	777	763	725	711
Resultat efter finansiella poster, tkr	71	139	60	110	119
Soliditet, %	36	40	37	36	34

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

Sparande:

Definition: Årets resultat + summan av avskrivningar + summan av kostnadsfört/planerat underhåll per kvm total yta (boyta + lokalyta)

Varför? Ett sparande behövs för att klara framtida investeringsbehov eller kostnadsökningar.

Skuldsättning:

Definition: Totala räntebärande skulder per kvm total yta (boyta + lokalyta)

Varför? Finansiering med lånat kapital är ett viktigt mått för att bedöma ytterligare handlingsutrymme och motståndskraft för kostnadsändringar och andra behov.

Räntekänslighet:

Definition: 1 procentenhets ränteförändring av de totala räntebärande skulderna delat med de totala årsavgifterna

Varför? Det är viktigt att veta om föreningens ekonomi är känslig för ränteförändringar. Beskriver hur höjda räntor kan påverka årsavgifterna – allt annat lika.

Energikostnad:

Definition: Totala kostnader för vatten + värme + el per kvm total yta (boyta + lokalyta)

Varför? Ger en ingång till att diskutera energi- och resurseffektivitet i föreningen.

Driftskostnad:

Definition: Totala kostnader för drift, exklusive planerat underhåll, per kvm total yta (boyta + lokalyta)

Varför? Ger en bild av föreningens löpande utgifter för drift och förvaltning av dess fastighet(er).

Årsavgifter:

Definition: Totala årsavgifter per kvm total boyta (Bostadsrättsytan)

Varför? Årsavgiften påverkar den enskilde medlemmens månadskostnad och värdet på bostadsrätten. Därför är det viktigt att bedöma om årsavgiften ligger rätt i förhållande till de andra nyckeltalen – om det finns en risk att den är för låg.

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	35 810	0	0	35 810
Kapitaltillskott/extra insats, kr	0	0	0	0
Upplåtelseavgifter, kr	700 000	0	0	700 000
Uppskrivningsfond, kr	0	0	0	0
Underhållsfond, kr	754 873	0	70 750	825 623
S:a bundet eget kapital, kr	1 490 683	0	70 750	1 561 433
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat, kr	102 063	138 895	-70 750	170 208
Årets resultat, kr	138 895	-138 895	71 100	71 100
S:a ansamlad vinst/förlust, kr	240 958	0	350	241 308
S:a eget kapital, kr	1 731 641	0	71 100	1 802 741

* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 120 000 kr samt ianspråktagande skett med 49 250 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	240 958
Årets resultat, kr	71 100
Reservation till underhållsfond, kr	-120 000
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	49 250
Summa till föreningsstämmans förfogande, kr	241 308

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Styrelsens förslag gällande extra reservation till underhållsfond, kr	-0
Balanseras i ny räkning, kr	241 308

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

Resultaträkning	Not	2022-01-01	2021-01-01
	1	-2022-12-31	-2021-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	777 871	777 312
Övriga rörelseintäkter	3	50 463	2 619
Summa rörelseintäkter		828 334	779 931
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	4	-390 476	-386 088
Övriga externa kostnader	5	-52 398	-49 872
Underhåll enligt plan	6	-49 250	-13 750
Personalkostnader och arvoden	7	-30 900	-27 591
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-132 334	-129 728
Övriga rörelsekostnader		-54 962	0
Summa rörelsekostnader		-710 320	-607 029
Rörelseresultat		118 014	172 902
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		2 434	2 433
Räntekostnader och liknande resultatposter		-49 348	-36 440
Summa finansiella poster		-46 914	-34 007
Resultat efter finansiella poster		71 100	138 895
Årets resultat		71 100	138 895

Balansräkning	Not	2022-12-31	2021-12-31
	1		
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	8	4 143 940	3 273 736
Inventarier, verktyg och installationer	9	0	0
Summa materiella anläggningstillgångar		4 143 940	3 273 736
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	10	25 847	25 847
Summa finansiella anläggningstillgångar		25 847	25 847
Summa anläggningstillgångar		4 169 787	3 299 583
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		26 455	0
Övriga fordringar		984	983
Avräkningskonto HSB Södermanland		517 308	683 164
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	11	29 437	34 815
Summa kortfristiga fordringar		574 184	718 962
<i>Kortfristiga placeringar</i>			
Övriga kortfristiga placeringar	12	300 000	300 000
Summa kortfristiga placeringar		300 000	300 000
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank	13	0	2 000
Summa kassa och bank		0	2 000
Summa omsättningstillgångar		874 184	1 020 962
SUMMA TILLGÅNGAR		5 043 971	4 320 545

Balansräkning	Not	2022-12-31	2021-12-31
	1		
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Insatser		35 810	35 810
Upplåtelseavgifter		700 000	700 000
Fond för yttre underhåll		825 623	754 873
Summa bundet eget kapital		1 561 433	1 490 683
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		170 208	102 063
Årets resultat		71 100	138 895
Summa fritt eget kapital		241 308	240 958
Summa eget kapital		1 802 741	1 731 641
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	14, 15	2 901 156	2 307 956
Summa långfristiga skulder		2 901 156	2 307 956
Kortfristiga skulder			
Kortfristig del av långfristig skuld till kreditinstitut	16	92 800	64 800
Depositioner		19 566	19 566
Leverantörsskulder		25 029	15 431
Aktuella skatteskulder		2 187	2 130
Övriga skulder	17	16 535	16 535
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	18	183 957	162 486
Summa kortfristiga skulder		340 074	280 948
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		5 043 971	4 320 545

Noter

Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2012:1 (K3).

Redovisningsprinciperna är oförändrade jämfört med föregående år.

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 51 år. Årets avskrivningar på de olika komponenterna uppgår genomsnittligt till 2,1 %.

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.

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 832 462 kronor.

Not 2 Nettoomsättning

	2022-01-01 -2022-12-31	2021-01-01 -2021-12-31
Årsavgifter	610 008	610 008
Hyrer	172 037	172 536
Hyresbortfall	-8 200	-7 850
Övriga intäkter	4 027	2 618
Summa nettoomsättning	777 872	777 312

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2022-01-01	2021-01-01
	-2022-12-31	-2021-12-31
Ersättning från försäkringsbolag	50 463	0
Övriga ersättningar och intäkter	0	2 619
Summa övriga rörelseintäkter	50 463	2 619

Not 4 Driftskostnader

	2022-01-01	2021-01-01
	-2022-12-31	-2021-12-31
Reparation, förbrukningsmaterial mm	2 000	0
Löpande underhåll	41 486	34 209
Elavgifter	25 482	31 349
Uppvärmningsavgifter	120 696	127 237
Vatten och avlopp	37 351	38 833
Sophämtning	22 674	22 290
Försäkringar	21 299	17 177
Kabel-TV/bredband	22 918	22 261
Fastighetsskötsel	70 138	72 995
Kommunal fastighetsavgift / fastighetsskatt	28 026	27 266
Kundbonus	-1 594	-7 529
Summa driftskostnader	390 476	386 088

Not 5 Övriga externa kostnader

	2022-01-01	2021-01-01
	-2022-12-31	-2021-12-31
Revisionsarvoden	9 399	8 798
Administrativ/ekonomisk förvaltning Grundavtal	30 860	30 120
Övriga förvaltningskostnader	0	700
Medlemsavgift HSB	7 500	7 500
Överlåtelseavgift	3 623	1 190
Pantförskrivningsavgift	965	1 429
Kreditupplysning	0	135
Inkassokostnader	51	0
Summa övriga externa kostnader	52 398	49 872

Not 6 Underhåll enligt plan

	2022-01-01	2021-01-01
	-2022-12-31	-2021-12-31
Underhåll enligt plan	49 250	13 750
Summa underhåll enligt plan	49 250	13 750

Not 7 Personalkostnader och arvoden

	2022-01-01	2021-01-01
	-2022-12-31	-2021-12-31
Arvode styrelse	20 000	17 000
Arvode föreningsvald revisor	2 000	2 000
Övriga arvoden	2 000	2 000
Sociala avgifter	6 900	6 591
Summa personalkostnader och arvoden	30 900	27 591

Föreningen har ingen anställd personal.

Not 8 Byggnader och mark

Byggnadernas nu aktiverade komponenter är helt avskrivna år 2072.
Värdeår enligt taxeringsbeslut 1953.

	2022-12-31	2021-12-31
Ingående anskaffningsvärden byggnader	5 228 708	5 228 708
Ingående anskaffningsvärde mark	43 000	43 000
Ingående värde markanläggningar	126 876	126 876
Försäljningar/utrangeringar	-137 963	0
Årets investeringar	1 057 500	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	6 318 121	5 398 584
Ingående avskrivningar	-2 124 848	-1 999 620
Försäljningar/utrangeringar	83 001	
Årets avskrivningar	-132 334	-125 228
Utgående ackumulerade avskrivningar	-2 174 181	-2 124 848
Utgående redovisat värde	4 143 940	3 273 736
Taxeringsvärde byggnad - bostäder	6 000 000	4 730 000
Taxeringsvärde byggnad - lokaler	310 000	282 000
Taxeringsvärde mark - bostäder	4 217 000	2 899 000
Taxeringsvärde mark - lokaler	366 000	402 000
Totalt taxeringsvärde	10 893 000	8 313 000

Fastighetsbeteckning: Ödemarken 27

Not 9 Inventarier, verktyg och installationer

	2022-12-31	2021-12-31
Ingående anskaffningsvärden	22 500	22 500
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	22 500	22 500
Ingående avskrivningar	-22 500	-18 000
Årets avskrivningar	0	-4 500
Utgående ackumulerade avskrivningar	-22 500	-22 500
Utgående redovisat värde	0	0

Not 10 Andra långfristiga värdepappersinnehav

Andel i HSB 500 kronor
119 st andelar i HSB Solpark ek.för.

	2022-12-31	2021-12-31
Ingående anskaffningsvärden	25 847	500
Inköp andelar HSB Solpark	0	25 347
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	25 847	25 847
Utgående redovisat värde	25 847	25 847

Not 11 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2022-12-31	2021-12-31
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	29 437	34 815
Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	29 437	34 815

Not 12 Övriga kortfristiga placeringar

	2022-12-31	2021-12-31
Räntebärande konto HSB	300 000	300 000
Summa kortfristiga placeringar	300 000	300 000

Not 13 Kassa och bank

	2022-12-31	2021-12-31
Kassa	0	2 000
Summa kassa och bank	0	2 000

Not 14 Skulder till kreditinstitut

Låneinstitut	Räntesats %	Konv datum	Lånebelopp 2022-12-31	Lånebelopp 2021-12-31
Stadshypotek AB	1,5	2025-09-30	2 307 956	2 372 756
Stadshypotek AB	2,78	2026-03-30	686 000	0
			2 993 956	2 372 756
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut				
			0	0
Nästa års amortering beräknas uppgå till				
			-92 800	-64 800
Långfristiga skulder exklusive kortfristig del				
			2 901 156	2 307 956

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	371 200
Om 5 år beräknas nuvarande skulder uppgå till	2 529 956

Not 15 Ställda säkerheter

	2022-12-31	2021-12-31
Uttagna fastighetsinteckningar	3 375 100	3 375 100
Summa ställda säkerheter	3 375 100	3 375 100

Not 16 Kortfristig del av långfristig skuld till kreditinstitut

	2022-12-31	2021-12-31
Kortfristig del av långfristig skuld (nästa års beräknade amortering, samt lån med slutförfallodag inom ett år)	92 800	64 800
Summa kortfristiga skulder till kreditinstitut	92 800	64 800

Not 17 Övriga skulder

	2022-12-31	2021-12-31
Medlemmars reparationsfond/inre fond	16 535	16 535
Summa övriga kortfristiga skulder	16 535	16 535

Not 18 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2022-12-31	2021-12-31
Upplupna räntekostnader	3 178	0
Förutbetalda hyror och avgifter	102 381	56 891
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	74 751	105 594
Avtalsplacerade betalningar	3 645	0
Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	183 955	162 485

Årsredovisningen för HSB Brf Östergården i Eskilstuna med räkenskapsår 2022-01-01 - 2022-12-31 har signerats digitalt

Lola Bäck

Elin Klingstedt

Mikael Lundqvist

Mattias Gustafsson

Annette Strandberg

Vår revisionsberättelse har lämnats och signerats digitalt

Valon Gashi
BoRevision AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Geerth Gustavsson
Av föreningen vald revisor

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i HSB Brf Östergården i Eskilstuna, org.nr. 718000-2599

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf Östergården i Eskilstuna för räkenskapsåret 2022-01-01 - 2022-12-31.

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 2022 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionsssed i Sverige. Revisorernas ansvar enligt denna sed beskrivs närmare i avsnitten Revisorn utsedd av HSB Riksförbunds ansvar och Den föreningsvalda revisorns ansvar.

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

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

Styrelsens ansvar

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

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

Revisorn utsedd av HSB Riksförbunds ansvar

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

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

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

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

Den föreningsvalda revisorns ansvar

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

Rapport om andra krav enligt lagar, andra författningar samt stadgar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för HSB Brf Östergården i Eskilstuna för räkenskapsåret 2022-01-01 - 2022-12-31 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. Revisor 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 överträdelse skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Vi går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för vårt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Eskilstuna

Digitalt signerad av

Valon Gashi
BoRevision i Sverige AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Geerth Gustavsson
Av föreningen vald revisor



ÅRSREDOVISNING 2022

Årsredovisning för 2022 avseende HSB Brf Östergården i Eskilstuna signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

LOLA BÄCK

Ordförande

E-signerade med BankID: 2023-04-28 kl. 18:36:09



MATTIAS GUSTAFSSON

Ledamot

E-signerade med BankID: 2023-05-07 kl. 09:40:02



MIKAEL LUNDQVIST

Ledamot

E-signerade med BankID: 2023-05-07 kl. 09:35:09



ELIN KLINGSTEDT

Ledamot

E-signerade med BankID: 2023-05-07 kl. 09:28:10



ANNETTE STRANDBERG

Ledamot

E-signerade med BankID: 2023-05-07 kl. 20:19:04



GEERTH GUSTAVSSON

Revisor

E-signerade med BankID: 2023-05-09 kl. 05:33:37



VALON GASHI

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2023-05-09 kl. 09:23:30



REVISIONSBERÄTTELSE 2022

Revisionsberättelsen för 2022 avseende HSB Brf Östergården i Eskilstuna signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

GEERTH GUSTAVSSON

Revisor

E-signerade med BankID: 2023-05-09 kl. 05:36:59



VALON GASHI

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2023-05-09 kl. 09:23:23



ORDLISTA

ÅRSREDOVISNING

En bostadsrättsförening är enligt bokföringslagen skyldig att för varje år upprätta en årsredovisning i enlighet med årsredovisningslagen. En årsredovisning består av en förvaltningsberättelse, en resultaträkning, en balansräkning samt en notförteckning. Av notförteckningen framgår vilka redovisnings- och värderingsprinciper som tillämpas samt detaljinformation om vissa poster i resultat- och balansräkningen.

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSEN

Styrelsen ska i förvaltningsberättelsen beskriva verksamhetens art och inriktning samt ägarförhållanden, det vill säga antalet medlemmar med eventuella förändringar under året. Verksamhetsbeskrivningen bör innehålla uppgifter om fastigheten, utfört och planerat underhåll, vilka som har haft uppdrag i föreningen samt avgifter. Även väsentliga ekonomiska händelser i övrigt under räkenskapsåret och efter dess utgång bör kommenteras, liksom viktiga ekonomiska förhållanden som inte framgår av resultat- och balansräkningen. Förvaltningsberättelsen ska innehålla styrelsens förslag till föreningsstämman om hur vinst eller förlust ska behandlas.

RESULTATRÄKNINGEN

Resultaträkningen visar vilka intäkter och kostnader föreningen har haft under året. Intäkter minus kostnader är lika med årets redovisade överskott eller underskott. För en bostadsrättsförening gäller det att anpassa inkomsterna till utgifterna. Med andra ord ska årsavgifterna beräknas så att de täcker kassaflödespåverkande kostnader och dessutom skapar utrymme för framtida underhåll.

AVSKRIVNINGAR

Avskrivningar representerar årets kostnad för nyttjandet av föreningens anläggningstillgångar. Anskaffningsvärdet för en anläggningstillgång fördelas på tillgångens bedömda nyttjandeperiod och belastar årsresultatet med en kostnad som benämns avskrivning. I not till byggnader och inventarier framgår även anskaffningsutgift och ackumulerad avskrivning, det vill säga den totala avskrivningen föreningen gjort under årens lopp.

BALANSRÄKNINGEN

Balansräkningen visar föreningens tillgångar (tillgångssidan) och hur dessa finansieras (skuldsidan). På tillgångssidan redovisas anläggningstillgångar och omsättningstillgångar. På skuldsidan redovisas föreningens egna kapital, fastighetslån och övriga skulder. Det egna kapitalet indelas i bundet eget kapital som består av insatser, upplåtelseavgifter och fond för yttre underhåll samt fritt eget kapital som innefattar årets resultat och resultat från tidigare år (balanserat resultat eller ansamlad förlust).

ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR

Tillgångar som är avsedda för långvarigt bruk inom föreningen. Den viktigaste anläggningstillgången är föreningens fastighet med mark och byggnader.

OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR

Andra tillgångar än anläggningstillgångar. Omsättningstillgångar kan i allmänhet omvandlas till likvida medel inom ett år. Hit hör bland annat kortfristiga fordringar och vissa värdepapper samt kontanter (kassa) och banktillgodohavande.

KASSA OCH BANK

Banktillgodohavanden och eventuell handkassa. Om föreningen har sina likvida medel på klientmedelskonto hos HSB-föreningen redovisas detta under övriga fordringar och i not till denna post.

LÅNGFRISTIGA SKULDER

Skulder som bostadsrättsföreningen ska betala först efter ett eller flera år, till exempel fastighetslån med längre återstående bindningstid än ett år från bokslutsdagen.

KORTFRISTIGA SKULDER

Skulder som förfaller till betalning inom ett år, till exempel skatteskulder, leverantörsskulder och nästa års amorteringar samt fastighetslån som ska omförhandlas inom ett år.

FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL

Enligt stadgama för de flesta bostadsrättsföreningar ska styrelsen upprätta underhållsplan för föreningens hus. I enlighet med denna plan, eller på annan grund enligt stadgarna, ska årliga reserveringar göras till fond för yttre underhåll. Reserveringen sker genom en omföring mellan fritt och bundet eget kapital och påverkar inte resultaträkningen. Om föreningen under året utfört planerat underhåll görs en motsatt omföring till balanserat resultat. Reservering och disposition av fonden är ett sätt att i redovisningen hantera att utgifterna för underhåll skiljer sig mycket åt mellan åren och är en del i föreningens säkerställande av medel för underhåll av föreningens tillgångar.

FOND FÖR INRE UNDERHÅLL

Stadgama reglerar om bostadsrättsföreningen ska avsätta medel till fond för inre underhåll. Fondbehållningen i årsredovisningen utvisar föreningens sammanlagda skuld för bostadsrätternas tillgodohavanden.

TOMTRÄTT

En del föreningar äger inte sin mark utan har ett tomträttsavtal med kommunen. Dessa förhandlas normalt om vart tionde år, baserat på markvärdet och en ränta, och kan innebära stora kostnadsökningar om markpriserna gått upp mycket.

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 star något i årsredovisningen.