



## ÅRSREDOVISNING 2022

HSB Brf Nystavaren i Eskilstuna



# FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

## VERKSAMHETEN

Styrelsen för HSB Brf Nystavaren i Eskilstuna med säte i Eskilstuna org.nr. 719500-1057 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 1964. Föreningens stadgar registrerades senast 2019-02-06.

### Föreningen äger och förvaltar

Föreningen äger och förvaltar byggnaderna på fastigheten Nystavaren 8 i Eskilstuna kommun, med adress Eleonoragatan 12 A-C, Grängsgatan 23, 25, 27 och 29 samt Vasbergsgatan 7, 9 och 11.

| Fastighet    | Förvärvsdatum | Nybyggnadsår byggnad |
|--------------|---------------|----------------------|
| Nystavaren 8 | 1979-12-01    | 1981                 |

**Totalt 1 objekt**

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Länsförsäkringar Södermanland. I fastighetsförsäkringen ingår bostadsrättstillägg. Observera att denna inte ersätter hemförsäkringen.

| Antal                    | Benämning                             | Total yta m <sup>2</sup> |
|--------------------------|---------------------------------------|--------------------------|
| 1                        | lokal (hyresrätt)                     | 90                       |
| 102                      | lägenheter (upplåtna med bostadsrätt) | 9132                     |
| 54                       | garageplatser                         | 0                        |
| 4                        | p-platser                             | 0                        |
| <b>Totalt 161 objekt</b> |                                       | <b>9222</b>              |

Föreningens lägenheter fördelas på: 32 st 2 rok, 42 st 3 rok, 16 st 4 rok, 12 st 5 rok.



**Styrelsens sammansättning**

| Namn            | Roll        | Fr.o.m.    |
|-----------------|-------------|------------|
| Admir Ibrisevic | Ordförande  | 2021-04-29 |
| Kerstin Györi   | Ledamot     | 2022-05-02 |
| Ulf Blomkvist   | Ledamot     | 2021-04-29 |
| Bo Lundmark     | Ledamot     | 2022-05-02 |
| Leif Andersson  | HSB-Ledamot | 2021-04-29 |
| Kerstin Holm    | Ledamot     | 2022-05-02 |
| Åsa Johansson   | Suppleant   | 2022-05-02 |

I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är: ledamöter Admir Ibrisevic, Ulf Blomkvist och suppleant Åsa Johansson.

Styrelsen har under året hållit 12 protokollförda styrelsemöten.

Firmatecknare har varit: Kerstin Györi, Ulf Blomkvist, Bo Lundmark, Leif Andersson, Kerstin Holm, och Admir Ibrisevic.

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

Revisorer har varit: Michael Edeskans med Roger Hedlund som suppleant valda av föreningen, samt en av HSB Riksförbund utsedd revisor hos Borevision AB.

Valberedning har varit: Elisabeth Löthaders och Liselott Nilsson, valda vid föreningsstämman.

**Föreningsstämma**

Ordinarie föreningsstämma hölls 2022-05-02. På stämman deltog 42 st medlemmar.

**VÄSENTLIGA HÄNDELSE UNDER RÄKENSKAPSÅRET**

Årsavgiften har under året varit oförändrad.

Föreningen har en underhållsplan som redovisar fastighetens underhållsbehov.

Styrelsen ska besluta om reservation till föreningens underhållsfond i enlighet med gällande stadgar.

Föreningen har under året utfört större underhålls- och reparationsåtgärder för ett värde på ca 1,5 mkr exkl. moms. Dessa åtgärder omfattar bland annat underhåll av två st hissar samt investering i nytt passagesystem.

Större planerade underhållsåtgärder enligt föreningens underhållsplan är renovering av resterande två hissar, byte av tvättmaskin och torktumlare, spolning av stamledningar samt rensning av hänggrännor.

Föreningen har en 50-årig underhålls- och investeringsplan, som grundas på besiktningen utförd 2020-10-28. Planen ligger till grund för styrelsens beslut om fondering eller ianspråktagande av fondmedel.

Med anledning av pågående byggnation på närbelägen fastighet förde föreningen diskussioner med både kommunens bygglovsavdelning och exploatören avseende nyttjande av föreningens mark och ianspråktagande av två av föreningens parkeringsplatser under byggnationen. En överenskommelse med exploatören togs fram och medgav nyttjande del av ytan till den 31 augusti 2022 för att sedan, på begäran från exploatören, förlängas till den 31 oktober 2022. Efter att ytan återställts och asfalterats har föreningen för planer att ansöka om bygglov för parkeringsplatserna.

Den för år 2023 upprättade budgeten har inte visat på något behov att höja månadsavgifterna. Årsavgifterna höjdes senast år 2002 och den genomsnittliga årsavgiftsnivån för bostäder uppgår till 539 kr/kvm. Hyrorna utgörs av garage- och parkeringsplatser samt lokaler och extraförråd.

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

| Årtal     | Ändamål                                                                   |
|-----------|---------------------------------------------------------------------------|
| 2010      | Renspolning av avloppsstammar och köksavlopp                              |
| 2014      | Ombyggnad av utemiljön på gården                                          |
| 2015      | Underhållspolning av avloppsstammar och köksavlopp                        |
| 2015      | Asfaltering                                                               |
| 2016      | Taksäkerhet                                                               |
| 2016/2017 | LED belysning, källaren                                                   |
| 2018      | Underhåll av ventilationen samt OVK                                       |
| 2018      | Underhållsspolning av stammar                                             |
| 2019      | Sensorbelysning trapphus                                                  |
| 2019      | Säkerhetsdörrar                                                           |
| 2019      | Popplar borttaget                                                         |
| 2019      | Nya fläktar för tilluft                                                   |
| 2019      | Altanerna renovering, Eleonoragatan 12 C                                  |
| 2019      | Värmekabel hänggrännor Vasbergsgatan, Eleonoragatan                       |
| 2019      | Tätning av kabeldragning, garaget, källare                                |
| 2019      | Brandsläckare soprum, garage                                              |
| 2019      | Nya handsändare och mottagare, garaget                                    |
| 2019/2020 | Påbörjat arbetet med rökluckorna garaget                                  |
| 2020      | Brandsläckare i trapphus                                                  |
| 2020      | Grind och staket uppsatt                                                  |
| 2020      | Tätning i garage av kupoler                                               |
| 2020      | Ventilation till värme                                                    |
| 2021      | Armatyr i källargångar längs Eleonoragatan, Vasbergsgatan och garagedfart |
| 2021      | LED fasadarmatur                                                          |
| 2021      | Sensorarmatur i motorcykelförråd                                          |
| 2021      | Hissar Eleonoragatan 12B och 12C                                          |
| 2021      | Byte av informationstavlor                                                |
| 2022      | Komplett renovering av 2 hissar, Vasbergsgatan 7 och 9                    |
| 2022      | Nytt passagesystem (RCO)                                                  |

**Föreningen har avtal med nedanstående företag:**

|                               |                                                                               |
|-------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------|
| HSB Södermanland AB           | Ekonomisk och teknisk förvaltning, fastighetsskötsel, lokalvård (helhetskund) |
| EEM                           | Elavtal, el och nät                                                           |
| EEM                           | Fjärrvärme, vatten och renhållning                                            |
| ComHem AB (Tele 2)            | Kabel-tv                                                                      |
| Kiwa Inspecta AB              | Hissar                                                                        |
| Nordisk Hiss AB               | Nödtelefonbevakning och hissunderhåll                                         |
| Telia                         | Porttelefon                                                                   |
| TVP                           | Ventilation                                                                   |
| Elis Textil Service           | Entrémattor                                                                   |
| Länsförsäkringar Södermanland | Försäkringar                                                                  |

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

Enligt underhållsplan och löpande drift/underhåll: renovering av resterande två hissar, byte av tvättmaskin och torktumlare, spolning av stamledningar, rensning av hängrännor.

**MEDLEMSINFORMATION**

Under året har 7 bostadsrätter överlåtits och 0 upplåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 140 och under året har det tillkommit 6 och avgått 7 medlemmar. Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 139.

**FLERÅRSÖVERSIKT**

|                                        | 2022  | 2021  | * 2020 | * 2019 | * 2018 |
|----------------------------------------|-------|-------|--------|--------|--------|
| Sparande, kr/kvm                       | 161   | 179   | 0      | 0      | 0      |
| Skuldsättning, kr/kvm                  | 3 148 | 3 224 | 3 299  | 3 332  | 3 387  |
| Räntekänslighet, %                     | 6     | 6     | 0      | 0      | 0      |
| Energikostnad, kr/kvm                  | 139   | 142   | 0      | 0      | 0      |
| Driftskostnad, kr/kvm                  | 324   | 308   | 348    | 362    | 260    |
| Årsavgifter, kr/kvm                    | 539   | 539   | 539    | 494    | 494    |
| Totala intäkter, kr/kvm                | 575   | 578   | 0      | 0      | 0      |
| Nettoomsättning, tkr                   | 5 273 | 5 311 | 5 275  | 4 846  | 4 838  |
| Resultat efter finansiella poster, tkr | -681  | -151  | 563    | -1 814 | 239    |
| Soliditet, %                           | 20    | 21    | 21     | 20     | 23     |

\* Från och med år 2021 är nya nyckeltal framtagna enligt nya kav och regler, vilket innebär att jämförelsetal före 2021 inte är jämförbart 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 exclusive 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<br>årets ingång | Disposition av<br>föregående års<br>resultat enligt<br>stämmans beslut | Förändring<br>under året* | Belopp vid<br>årets utgång |
|---------------------------------------|----------------------------|------------------------------------------------------------------------|---------------------------|----------------------------|
| <b>Bundet eget kapital</b>            |                            |                                                                        |                           |                            |
| Inbetalade insatser, kr               | 2 716 050                  | 0                                                                      | 0                         | 2 716 050                  |
| Kapitaltillskott/extra insats, kr     | 0                          | 0                                                                      | 0                         | 0                          |
| Upplåtelseavgifter, kr                | 0                          | 0                                                                      | 0                         | 0                          |
| Uppskrivningsfond, kr                 | 0                          | 0                                                                      | 0                         | 0                          |
| Underhållsfond, kr                    | 1 928 962                  | 0                                                                      | -450 500                  | 1 478 462                  |
| <b>S:a bundet eget kapital, kr</b>    | <b>4 645 012</b>           | <b>0</b>                                                               | <b>-450 500</b>           | <b>4 194 512</b>           |
| <b>Fritt eget kapital</b>             |                            |                                                                        |                           |                            |
| Balanserat resultat, kr               | 3 793 423                  | -150 791                                                               | 450 500                   | 4 093 132                  |
| Årets resultat, kr                    | -150 791                   | 150 791                                                                | -680 959                  | -680 959                   |
| <b>S:a ansamlad vinst/förlust, kr</b> | <b>3 642 632</b>           | <b>0</b>                                                               | <b>-230 459</b>           | <b>3 412 173</b>           |
| <b>S:a eget kapital, kr</b>           | <b>8 287 644</b>           | <b>0</b>                                                               | <b>-680 959</b>           | <b>7 606 685</b>           |

\* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 1 149 000 kr samt ianspråktagande skett med 1 599 500 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 | 3 642 632        |
| Årets resultat, kr                                  | -680 959         |
| Reservation till underhållsfond, kr                 | -1 149 000       |
| Ianspråktagande av underhållsfond, kr               | 1 599 500        |
| <b>Summa till föreningsstämmans förfogande, kr</b>  | <b>3 412 173</b> |

**Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:**

|                                                                       |                  |
|-----------------------------------------------------------------------|------------------|
| Styrelsens förslag gällande extra reservation till underhållsfond, kr | -0               |
| <b>Balanseras i ny räkning, kr</b>                                    | <b>3 412 173</b> |

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

| <b>Resultaträkning</b>                            | <b>Not<br/>1</b> | <b>2022-01-01<br/>-2022-12-31</b> | <b>2021-01-01<br/>-2021-12-31</b> |
|---------------------------------------------------|------------------|-----------------------------------|-----------------------------------|
| <b>Rörelseintäkter</b>                            |                  |                                   |                                   |
| Nettoomsättning                                   | 2                | 5 272 628                         | 5 269 862                         |
| Övriga rörelseintäkter                            |                  | 27 844                            | 40 756                            |
| <b>Summa rörelseintäkter</b>                      |                  | <b>5 300 472</b>                  | <b>5 310 618</b>                  |
| <b>Rörelsekostnader</b>                           |                  |                                   |                                   |
| Driftskostnader                                   | 3                | -4 585 411                        | -4 061 019                        |
| Övriga externa kostnader                          | 4                | -305 452                          | -253 027                          |
| Personalkostnader och arvoden                     | 5                | -204 165                          | -202 363                          |
| Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar |                  | -570 288                          | -579 033                          |
| <b>Summa rörelsekostnader</b>                     |                  | <b>-5 665 316</b>                 | <b>-5 095 442</b>                 |
| <b>Rörelseresultat</b>                            |                  | <b>-364 844</b>                   | <b>215 176</b>                    |
| <b>Finansiella poster</b>                         |                  |                                   |                                   |
| Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter  |                  | 21 621                            | 15 590                            |
| Räntekostnader och liknande resultatposter        |                  | -337 736                          | -381 557                          |
| <b>Summa finansiella poster</b>                   |                  | <b>-316 115</b>                   | <b>-365 967</b>                   |
| <b>Resultat efter finansiella poster</b>          |                  | <b>-680 959</b>                   | <b>-150 791</b>                   |
| <b>Årets resultat</b>                             |                  | <b>-680 959</b>                   | <b>-150 791</b>                   |

| <b>Balansräkning</b>                            | <b>Not</b> | <b>2022-12-31</b> | <b>2021-12-31</b> |
|-------------------------------------------------|------------|-------------------|-------------------|
|                                                 | <b>1</b>   |                   |                   |
| <b>TILLGÅNGAR</b>                               |            |                   |                   |
| <b>Anläggningstillgångar</b>                    |            |                   |                   |
| <i><b>Materiella anläggningstillgångar</b></i>  |            |                   |                   |
| Byggnader och mark                              | 6          | 31 542 249        | 32 112 537        |
| Inventarier, verktyg och installationer         | 7          | 0                 | 0                 |
| <b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>   |            | <b>31 542 249</b> | <b>32 112 537</b> |
| <i><b>Finansiella anläggningstillgångar</b></i> |            |                   |                   |
| Andra långfristiga värdepappersinnehav          | 8          | 362 813           | 362 813           |
| <b>Summa finansiella anläggningstillgångar</b>  |            | <b>362 813</b>    | <b>362 813</b>    |
| <b>Summa anläggningstillgångar</b>              |            | <b>31 905 062</b> | <b>32 475 350</b> |
| <b>Omsättningstillgångar</b>                    |            |                   |                   |
| <i><b>Kortfristiga fordringar</b></i>           |            |                   |                   |
| Kundfordringar                                  |            | 0                 | 2 015             |
| Övriga fordringar                               | 9          | 1 020 523         | 1 288 862         |
| Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter    | 10         | 196 961           | 45 897            |
| <b>Summa kortfristiga fordringar</b>            |            | <b>1 217 484</b>  | <b>1 336 774</b>  |
| <i><b>Kortfristiga placeringar</b></i>          |            |                   |                   |
| Övriga kortfristiga placeringar                 | 11         | 5 200 000         | 5 212 116         |
| <b>Summa kortfristiga placeringar</b>           |            | <b>5 200 000</b>  | <b>5 212 116</b>  |
| <i><b>Kassa och bank</b></i>                    |            |                   |                   |
| Kassa och bank                                  | 12         | 1 000             | 1 000             |
| <b>Summa kassa och bank</b>                     |            | <b>1 000</b>      | <b>1 000</b>      |
| <b>Summa omsättningstillgångar</b>              |            | <b>6 418 484</b>  | <b>6 549 890</b>  |
| <b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>                         |            | <b>38 323 546</b> | <b>39 025 240</b> |

| <b>Balansräkning</b>                                     | <b>Not</b> | <b>2022-12-31</b> | <b>2021-12-31</b> |
|----------------------------------------------------------|------------|-------------------|-------------------|
|                                                          | 1          |                   |                   |
| <b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>                          |            |                   |                   |
| <b>Eget kapital</b>                                      |            |                   |                   |
| <i><b>Bundet eget kapital</b></i>                        |            |                   |                   |
| Medlemsinsatser                                          |            | 2 716 050         | 2 716 050         |
| Fond för yttre underhåll                                 |            | 1 478 462         | 1 928 962         |
| <b>Summa bundet eget kapital</b>                         |            | <b>4 194 512</b>  | <b>4 645 012</b>  |
| <i><b>Fritt eget kapital</b></i>                         |            |                   |                   |
| Balanserat resultat                                      |            | 4 093 132         | 3 793 423         |
| Årets resultat                                           |            | -680 959          | -150 791          |
| <b>Summa fritt eget kapital</b>                          |            | <b>3 412 173</b>  | <b>3 642 632</b>  |
| <b>Summa eget kapital</b>                                |            | <b>7 606 685</b>  | <b>8 287 644</b>  |
| <b>Långfristiga skulder</b>                              |            |                   |                   |
| Skulder till kreditinstitut                              | 13, 14     | 15 050 000        | 29 030 000        |
| <b>Summa långfristiga skulder</b>                        |            | <b>15 050 000</b> | <b>29 030 000</b> |
| <b>Kortfristiga skulder</b>                              |            |                   |                   |
| Kortfristig del av långfristig skuld till kreditinstitut | 15         | 13 980 000        | 700 000           |
| Leverantörsskulder                                       |            | 614 317           | 187 364           |
| Aktuella skatteskulder                                   |            | 18 003            | 14 087            |
| Övriga skulder                                           | 16         | 4 106             | 4 015             |
| Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter             | 17         | 1 050 435         | 802 130           |
| <b>Summa kortfristiga skulder</b>                        |            | <b>15 666 861</b> | <b>1 707 596</b>  |
| <b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>                    |            | <b>38 323 546</b> | <b>39 025 240</b> |

## Noter

### Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd BFNR 2016:10 Årsredovisning i mindre företag (K2).

Avskrivning på byggnaden sker linjärt över bedömd nyttjandeperiod. Vid bedömningen av nyttjandeperiod har de delar av byggnaden med längst nyttjandeperiod varit utgångspunkten eftersom avsikten är att delar med kortare nyttjandeperiod ska repareras och underhållas. Återstående nyttjandeperiod för föreningens byggnad har bedömts vara 58 år. Utgifter som i enlighet med god redovisningssed och äldre normgivning aktiverats som separat avskrivningsenheter ligger fortsatt kvar med separata avskrivningsplaner.

Reservering för framtida underhåll av föreningens fastigheter baseras på föreningens underhållsplan. Styrelsen är den som fattar beslut om föreningens underhållsplan. Överföring och nyttjande redovisas efter styrelsens beslut i balansräkningen.

Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta, övriga tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärde om inte annat anges.

Föreningens underskottsavdrag enligt senast lämnade inkomstdeklaration uppgår till 41 119 896 kronor.

### Not 2 Nettoomsättning

|                              | 2022-01-01<br>-2022-12-31 | 2021-01-01<br>-2021-12-31 |
|------------------------------|---------------------------|---------------------------|
| Årsavgifter                  | 4 922 652                 | 4 922 652                 |
| Hyrer                        | 355 360                   | 356 960                   |
| Hysesbortfall                | -16 010                   | -18 060                   |
| Övriga intäkter              | 38 469                    | 49 067                    |
| <b>Summa nettoomsättning</b> | <b>5 300 471</b>          | <b>5 310 619</b>          |

**Not 3 Driftskostnader**

|                                             | <b>2022-01-01<br/>-2022-12-31</b> | <b>2021-01-01<br/>-2021-12-31</b> |
|---------------------------------------------|-----------------------------------|-----------------------------------|
| Reparation, förbrukningsmaterial mm         | 4 687                             | 7 621                             |
| Löpande underhåll                           | 516 676                           | 391 189                           |
| Underhåll enligt plan                       | 1 599 500                         | 1 220 038                         |
| Elavgifter                                  | 270 577                           | 248 177                           |
| Uppvärmningsavgifter                        | 764 603                           | 786 679                           |
| Vatten och avlopp                           | 249 786                           | 264 352                           |
| Sophämtning                                 | 181 266                           | 182 027                           |
| Försäkringar                                | 118 754                           | 118 836                           |
| Kabel-TV/bredband                           | 183 601                           | 183 568                           |
| Fastighetsskötsel                           | 527 900                           | 498 571                           |
| Kommunal fastighetsavgift / fastighetsskatt | 169 112                           | 160 836                           |
| Övriga kostnader                            | 5 765                             | 6 153                             |
| Kundbonus                                   | -6 815                            | -7 028                            |
| <b>Summa driftskostnader</b>                | <b>4 585 412</b>                  | <b>4 061 019</b>                  |

**Not 4 Övriga externa kostnader**

|                                                | <b>2022-01-01<br/>-2022-12-31</b> | <b>2021-01-01<br/>-2021-12-31</b> |
|------------------------------------------------|-----------------------------------|-----------------------------------|
| Revisionsarvoden                               | 11 875                            | 9 750                             |
| Administrativ/ekonomisk förvaltning Grundavtal | 102 340                           | 111 240                           |
| Övriga förvaltningskostnader                   | 800                               | 6 950                             |
| Konsultarvoden                                 | 28 444                            | 4 563                             |
| Bankkostnader                                  | 625                               | 625                               |
| Medlemsavgift HSB                              | 29 500                            | 29 500                            |
| Möteskostnader                                 | 11 208                            | 10 979                            |
| Fritidsverksamhet                              | 459                               | 45 950                            |
| Överlåtelseavgift                              | 8 436                             | 7 103                             |
| Pantförskrivningsavgift                        | 3 860                             | 2 854                             |
| Representation, avdragsgill                    | 9 478                             | 489                               |
| Kreditupplysning                               | 135                               | 540                               |
| Kontorsmaterial och trycksaker                 | 3 820                             | 9 869                             |
| Telefon                                        | 0                                 | 5 170                             |
| Datakommunikation                              | 0                                 | 7 073                             |
| Avtal vicevårdsuppdrag                         | 93 820                            | 0                                 |
| Inkassokostnader                               | 652                               | 372                               |
| <b>Summa övriga externa kostnader</b>          | <b>305 452</b>                    | <b>253 027</b>                    |

**Not 5 Personalkostnader och arvoden**

|                                            | <b>2022-01-01</b>  | <b>2021-01-01</b>  |
|--------------------------------------------|--------------------|--------------------|
|                                            | <b>-2022-12-31</b> | <b>-2021-12-31</b> |
| Löner anställda                            | 2 025              | 0                  |
| Arvode styrelse                            | 104 036            | 98 446             |
| Arvode vicevärd                            | 0                  | 28 920             |
| Arvode föreningsvald revisor               | 4 000              | 4 000              |
| Övriga arvoden                             | 57 570             | 40 460             |
| Kostnadsersättningar                       | 2 520              | 1 680              |
| Sociala avgifter                           | 25 526             | 26 318             |
| Övriga personalkostnader                   | 8 488              | 2 539              |
| <b>Summa personalkostnader och arvoden</b> | <b>204 165</b>     | <b>202 363</b>     |

Föreningen har ingen anställd personal.

**Not 6 Byggnader och mark**

Byggnadernas nu aktiverade komponenter är helt avskrivna år 2080.  
Värdeår enligt taxeringsbeslut 1981.

|                                                 | <b>2022-12-31</b>  | <b>2021-12-31</b>  |
|-------------------------------------------------|--------------------|--------------------|
| Ingående anskaffningsvärden byggnader           | 40 857 114         | 40 857 114         |
| Ingående anskaffningsvärde mark                 | 3 504 511          | 3 504 511          |
| Ingående värde markanläggningar                 | 302 118            | 302 118            |
| <b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b> | <b>44 663 743</b>  | <b>44 663 743</b>  |
| Ingående avskrivningar                          | -12 551 205        | -11 980 917        |
| Årets avskrivningar                             | -570 288           | -570 288           |
| <b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>      | <b>-13 121 493</b> | <b>-12 551 205</b> |
| <b>Utgående redovisat värde</b>                 | <b>31 542 250</b>  | <b>32 112 538</b>  |
| Taxeringsvärde byggnad - bostäder               | 83 000 000         | 63 000 000         |
| Taxeringsvärde byggnad - lokaler                | 1 384 000          | 1 084 000          |
| Taxeringsvärde mark - bostäder                  | 39 000 000         | 26 000 000         |
| Taxeringsvärde mark - lokaler                   | 108 000            | 118 000            |
| <b>Totalt taxeringsvärde</b>                    | <b>123 492 000</b> | <b>90 202 000</b>  |

Fastighetsbeteckning: Nystavaren 8

**Not 7 Inventarier, verktyg och installationer**

|                                                 | 2022-12-31     | 2021-12-31     |
|-------------------------------------------------|----------------|----------------|
| Ingående anskaffningsvärden                     | 43 722         | 43 722         |
| <b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b> | <b>43 722</b>  | <b>43 722</b>  |
| Ingående avskrivningar                          | -43 722        | -34 977        |
| Årets avskrivningar                             | 0              | -8 745         |
| <b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>      | <b>-43 722</b> | <b>-43 722</b> |
| <b>Utgående redovisat värde</b>                 | <b>0</b>       | <b>0</b>       |

**Not 8 Andra långfristiga värdepappersinnehav**

Andel i HSB 500 kronor, föregående år 500 kronor.

|                                                  | 2022-12-31     | 2021-12-31     |
|--------------------------------------------------|----------------|----------------|
| Ingående anskaffningsvärden andel i solcellspark | 362 313        |                |
| Inköp andel i solcellspark                       |                | 362 313        |
| Andel i HSB                                      | 500            | 500            |
| <b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>  | <b>362 813</b> | <b>362 813</b> |
| <b>Utgående redovisat värde</b>                  | <b>362 813</b> | <b>362 813</b> |

1 701 andelar i HSB Solpark, ekonomisk förening.

**Not 9 Övriga fordringar**

|                                | 2022-12-31       | 2021-12-31       |
|--------------------------------|------------------|------------------|
| Skattekonto                    | 749              | 747              |
| Avräkningskonto HSB            | 1 019 774        | 1 288 115        |
| <b>Summa övriga fordringar</b> | <b>1 020 523</b> | <b>1 288 862</b> |

**Not 10 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter**

|                                              | 2022-12-31 | 2021-12-31 |
|----------------------------------------------|------------|------------|
| Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter | 196 961    | 45 897     |

|                                                           |                |               |
|-----------------------------------------------------------|----------------|---------------|
| <b>Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</b> | <b>196 961</b> | <b>45 897</b> |
|-----------------------------------------------------------|----------------|---------------|

**Not 11 Övriga kortfristiga placeringar**

|                                       |                   |                   |
|---------------------------------------|-------------------|-------------------|
|                                       | <b>2022-12-31</b> | <b>2021-12-31</b> |
| Övriga placeringar                    | 5 200 000         | 5 212 116         |
| <b>Summa kortfristiga placeringar</b> | <b>5 200 000</b>  | <b>5 212 116</b>  |

**Not 12 Kassa och bank**

|                             |                   |                   |
|-----------------------------|-------------------|-------------------|
|                             | <b>2022-12-31</b> | <b>2021-12-31</b> |
| Kassa                       | 1 000             | 1 000             |
| <b>Summa kassa och bank</b> | <b>1 000</b>      | <b>1 000</b>      |

**Not 13 Skulder till kreditinstitut**

| <b>Låneinstitut</b> | <b>Räntesats<br/>%</b> | <b>Konv datum</b> | <b>Lånebelopp<br/>2022-12-31</b> | <b>Lånebelopp<br/>2021-12-31</b> |
|---------------------|------------------------|-------------------|----------------------------------|----------------------------------|
| Handelsbanken       | 0,89                   | 2026-03-30        | 6 700 000                        | 8 950 000                        |
| Handelsbanken       | 0,78                   | 2025-09-30        | 8 750 000                        | 6 900 000                        |
| Handelsbanken       | 1,51                   | 2023-12-01        | 13 580 000                       | 13 880 000                       |
|                     |                        |                   | <b>29 030 000</b>                | <b>29 730 000</b>                |

|                                                       |                   |                   |
|-------------------------------------------------------|-------------------|-------------------|
| Kortfristig del av skulder till kreditinstitut        | -13 280 000       | 0                 |
| Nästa års amortering beräknas uppgå till              | -700 000          | -700 000          |
| <b>Långfristiga skulder exklusive kortfristig del</b> | <b>15 050 000</b> | <b>29 030 000</b> |

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    | 2 800 000  |
| Om 5 år beräknas nuvarande skulder uppgå till | 25 530 000 |

**Not 14 Ställda säkerheter**

|                                 |                   |                   |
|---------------------------------|-------------------|-------------------|
|                                 | <b>2022-12-31</b> | <b>2021-12-31</b> |
| Uttagna fastighetsinteckningar  | 35 150 000        | 35 150 000        |
| <b>Summa ställda säkerheter</b> | <b>35 150 000</b> | <b>35 150 000</b> |

**Not 15 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) | 13 980 000        | 700 000        |
| <b>Summa kortfristiga skulder till kreditinstitut</b>                                                           | <b>13 980 000</b> | <b>700 000</b> |

**Not 16 Övriga skulder**

|                                          | 2022-12-31   | 2021-12-31   |
|------------------------------------------|--------------|--------------|
| Personalens källskatt                    | 2 844        | 2 888        |
| Lagstadgade sociala avgifter             | 1 262        | 1 127        |
| <b>Summa övriga kortfristiga skulder</b> | <b>4 106</b> | <b>4 015</b> |

**Not 17 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter**

|                                                           | 2022-12-31       | 2021-12-31     |
|-----------------------------------------------------------|------------------|----------------|
| Upplupna arvoden och löner                                | 91 977           | 71 290         |
| Upplupna lagstadgade sociala avgifter                     | 0                | 12 826         |
| Upplupna räntekostnader                                   | 17 088           | 17 466         |
| Förutbetalda hyror och avgifter                           | 439 570          | 435 729        |
| Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter              | 501 801          | 259 746        |
| Avtalsplacerade betalningar                               | 0                | 5 073          |
| <b>Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</b> | <b>1 050 436</b> | <b>802 130</b> |

Årsredovisning för HSB Brf Nystavaren i Eskilstuna med räkenskapsår 2022-01-01 - 2022-12-31 har signerats digitalt.

Eskilstuna 2023-

Bo Lundmark

Admir Ibrisevic

Leif Andersson

Kerstin Györi

Ulf Blomkvist

Kerstin Holm

Vår revisionsberättelse har lämnats 2023-

Mikael Edeskans  
Revisor  
Av föreningen vald revisor

Ola Trané  
BoRevision AB  
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

# REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i HSB Bostadsrättsförening Nystavaren i Eskilstuna, org.nr. 719500-1057

## Rapport om årsredovisningen

### Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf Nystavaren i Eskilstuna för räkenskapsåret 2022.

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 revisionssed i Sverige. Revisorens 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 beslut har fattats om att avveckla verksamheten.

### Revisorn utsedd av HSB Riksförbunds ansvar

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed 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 revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

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

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

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

### Den föreningsvalda revisorns ansvar

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



## Rapport om andra krav enligt lagar, andra författningar samt stadgar

### Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för HSB Bostadsrättsförening Nystavaren i Eskilstuna för räkenskapsåret 2022 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 revisionssed 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 ersättningsskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

Vårt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed vårt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller att ett förslag till dispositioner av föreningens vinst eller förlust inte är förenligt med bostadsrättslagen.

Som en del av en revision enligt god revisionssed i Sverige använder revisorn utsedd av HSB Riksförbund professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på revisorn utsedd av HSB Riksförbunds professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att vi fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelser skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Vi går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för vårt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Eskilstuna

Digitalt signerad av

Ola Trané  
BoRevision i Sverige AB  
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Michael Edeskans  
Av föreningen vald revisor



## ÅRSREDOVISNING 2022

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

**ADMIR IBRISEVIC**

**Ordförande**

E-signerade med BankID: 2023-03-08 kl. 18:36:46



**ULF BLOMKVIST**

**Ledamot**

E-signerade med BankID: 2023-03-27 kl. 18:52:41



**LEIF ANDERSSON**

**Ledamot**

E-signerade med BankID: 2023-03-09 kl. 07:42:47



**KERSTIN GYÖRI**

**Ledamot**

E-signerade med BankID: 2023-03-09 kl. 09:57:10



**BO LUNDMARK**

**Ledamot**

E-signerade med BankID: 2023-03-27 kl. 18:49:25



**KERSTIN HOLM**

**Ledamot**

E-signerade med BankID: 2023-03-09 kl. 23:22:18



**MICHAEL EDESKANS**

**Revisor**

E-signerade med BankID: 2023-03-27 kl. 20:55:28



**OLA TRANÉ**

**Bolagsrevisor**

E-signerade med BankID: 2023-03-28 kl. 08:47:51



## REVISIONSBERÄTTELSE 2022

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

**MICHAEL EDESKANS**

**Revisor**

E-signerade med BankID: 2023-03-27 kl. 20:58:07



**OLA TRANÉ**

**Bolagsrevisor**

E-signerade med BankID: 2023-03-28 kl. 08:49:14

