



ÅRSREDOVISNING 2022

HSB Brf Stenbocken i Eskilstuna



FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

VERKSAMHETEN

Styrelsen för HSB Brf Stenbocken i Eskilstuna med säte i Eskilstuna org.nr. 718000-2581 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 1955. Föreningens stadgar registrerades senast 2018-10-04.

Föreningen äger och förvaltar

Föreningen äger och förvaltar byggnaderna på fastigheten Eskilstuna Stenbocken 8, i Eskilstuna kommun med adress Stenkvistavägen 1, 3 och 5:

Fastighet	Förvärvsdatum	Nybyggnadsår byggnad
Stenbocken 8	1955-05-11	1957

Totalt 1 objekt

Fastigheterna är fullvärdeförsäkrade i Länsförsäkringar. I försäkringen ingår styrelse-ansvar samt försäkring mot ohyra. I försäkringen ingår även bostadsrättstillägg. Observera att denna inte ersätter hemförsäkringen. Nuvarande försäkringsavtal gäller t.o.m. 2023-12-31.

Antal	Benämning	Total yta m ²
132	lägenheter (upplåtna med bostadsrätt)	7582
4	lokaler (hyresrätt)	344
28	garageplatser	490
Totalt 164 objekt		8416

Föreningens lägenheter fördelas på:

- 25 st. 1 rum och kök
- 51 st. 2 rum och kök
- 56 st. 3 rum och kök



Styrelsens sammansättning

Namn	Roll	Fr.o.m.
Jan Garde	Ordförande	2022-05-24
Krister Lindgren	Ledamot	2021-06-16
Kjell Ek	Ledamot	2021-06-16
Eva Mårdh	Ledamot	2022-05-24
Ursula Turtinen	Ledamot	2022-05-24
Teresa Opasic	Ledamot	2021-06-16

I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är: Teresa Opasic, Krister Lindgren och Kjell Ek.

Styrelsen har under året hållit 11 protokollförda styrelsemöten.

Firmatecknare har varit: Kjell Ek, Jan Garde och Ursula Turtinen.

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

Fullmäktigeledamot: Föreningen har utsett Jan Garde som fullmäktigeledamot till HSB Södermanlands föreningsstämma samt Peter Sörestedt som suppleant.

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

Valberedning har varit: Kjell Axelsson (sammanställande), Lars-Olov Stenbäck samt Timo Kovanen, valda vid föreningsstämman.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2022-05-24. På stämman deltog 52 medlemmar varav 40 var röstberättigade.

VÄSENTLIGA HÄNDELSE UNDER RÄKENSKAPSÅRET

Årsavgiften förändrades fr.o.m. 2022-01-01 med +2%.

En förändring av årsavgiften med +4% per 2023-01-01 är registrerad.

Föreningen har en underhållsplan som redovisar fastighetens underhållsbehov.

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

Underhåll

Till grund för styrelsens bedömning ligger upprättad underhållsplan och den årliga fastighetsbesiktningen utfördes 2021-12-20 av styrelsen. Härvid har konstaterats att inga väsentliga brister förekommer.

Föreningens 20-åriga underhållsplan upprättades ursprungligen 2001 och omarbetades under 2021. Planen ligger till grund för styrelsens beslut om fondering eller ianspråktagande av fondmedel.

Sedan föreningen startade har följande större åtgärder genomförts:

Årtal	Ändamål
1999	Stambyte
1999	Renovering av badrum
2002	Byte av lägenhetsdörrar
2005	Fönsterbyte
2005	Balkongrenovering
2008	Ombyggnad ventilation
2010	Renovering av yttertak
2010	Renovering av tvättstugor
2011	Målning av trapphus
2012	Fasadtvätt
2012	Utbyte av garageportar
2012	Iordningsställande av gym
2014	Byte av hissar
2015	Källsorteringsrum
2016	Byte av radiatorventiler m m
2016	Renovering fasadparti 5:an
2017	Asfaltering
2019	OVK reparationer
2020	Nya entré- och källardörrar
2021	Byte värmerör Stenkvistavägen 1
2022	Nytt expansionskärl och avgasare

Förvaltning

HSB Södermanland:	Administrativ förvaltning, fastighetsskötsel, jouravtal, snöröjning och underhållsplan.
Länsförsäkringar:	Husförsäkring
TakXperten:	Snöröjning av tak.
Tele 2:	TV och bredband.
Nordisk Hiss:	Hissar.
EEM:	El, vatten, värme och sopor.
Haninge Brandredskap:	SBA (systematiskt brandskyddsarbete).
Certego:	Porttelefon, taggar och bokningssystem.
Maltes gymservice:	Motionsrummet.
Siemens:	Styr och reglerutrustning.

Jan Garde och Kjell Ek har varit föreningens vicevärdar under året.

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

Tvättning/målning av fasader.
Byte av tvättmaskiner och torktumlare.

MEDLEMSINFORMATION

Under året har 19 bostadsrätter överlåts och 0 upplåts.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 174 och under året har det tillkommit 20 och avgått 21 medlemmar.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 173.

FLERÅRSÖVERSIKT

	2022	2021	* 2020	2019	2018
Sparande, kr/kvm	170	128	0	0	0
Skuldsättning, kr/kvm	1 927	1 964	2 000	2 034	2 158
Räntekänslighet, %	3	4	0	0	0
Energikostnad, kr/kvm	168	170	0	0	0
Driftskostnad, kr/kvm	350	381	351	335	350
Årsavgifter, kr/kvm	585	573	574	574	570
Totala intäkter, kr/kvm	595	580	0	0	0
Nettoomsättning, tkr	4 712	4 576	0	0	0
Resultat efter finansiella poster, tkr	593	417	701	392	619
Soliditet, %	26	24	22	20	17

* Från och med 2021 är nya nyckeltal framtagna enligt nya krav och regler, vilket innebär att jämförelsetal före 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 inklusive energikostnad 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 stämmans beslut	Förändring under året*	Belopp vid årets utgång
Bundet eget kapital				
Inbetalade insatser, kr	304 770	0	0	304 770
Kapitaltillskott/extra insats, kr	0	0	0	0
Upplåtelseavgifter, kr	0	0	0	0
Uppskrivningsfond, kr	0	0	0	0
Underhållsfond, kr	1 777 426	0	217 250	1 994 676
S:a bundet eget kapital, kr	2 082 196	0	217 250	2 299 446
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat, kr	2 721 237	416 539	-217 250	2 920 527
Årets resultat, kr	416 539	-416 539	592 724	592 724
S:a ansamlad vinst/förlust, kr	3 137 776	0	375 474	3 513 251
S:a eget kapital, kr	5 219 972	0	592 724	5 812 697

* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 361 000 kr samt ianspråktagande skett med 143 750 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	3 137 776
Årets resultat, kr	592 724
Reservation till underhållsfond, kr	-361 000
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	143 750
Summa till föreningsstämmans förfogande, kr	3 513 250

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Styrelsens förslag gällande extra reservation till underhållsfond, kr	-0
Balanseras i ny räkning, kr	3 513 250

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	4 712 584	4 596 302
Summa rörelseintäkter		4 712 584	4 596 302
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	3	-2 776 752	-3 019 555
Övriga externa kostnader	4	-284 154	-255 050
Underhåll enligt plan	5	-143 750	0
Personalkostnader och arvoden	6	-135 502	-168 445
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-608 775	-594 927
Summa rörelsekostnader		-3 948 933	-4 037 977
Rörelseresultat		763 651	558 325
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		10 959	15 180
Räntekostnader och liknande resultatposter		-181 886	-156 966
Summa finansiella poster		-170 927	-141 786
Resultat efter finansiella poster		592 724	416 539
Årets resultat		592 724	416 539

Balansräkning	Not	2022-12-31	2021-12-31
	1		
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	7	18 275 081	18 883 857
Summa materiella anläggningstillgångar		18 275 081	18 883 857
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	8	600	600
Summa finansiella anläggningstillgångar		600	600
Summa anläggningstillgångar		18 275 681	18 884 457
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		1 209	0
Övriga fordringar		2 407	2 404
Avräkningskonto HSB Södermanland		1 571 997	758 377
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	9	175 987	192 268
Summa kortfristiga fordringar		1 751 600	953 049
<i>Kortfristiga placeringar</i>			
Övriga kortfristiga placeringar	10	0	2 000 000
Summa kortfristiga placeringar		0	2 000 000
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank	11	2 000 000	0
Summa kassa och bank		2 000 000	0
Summa omsättningstillgångar		3 751 600	2 953 049
SUMMA TILLGÅNGAR		22 027 281	21 837 506

Balansräkning	Not	2022-12-31	2021-12-31
	1		
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Insatser		304 770	304 770
Fond för yttre underhåll		1 994 676	1 777 426
Summa bundet eget kapital		2 299 446	2 082 196
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		2 920 527	2 721 237
Årets resultat		592 724	416 539
Summa fritt eget kapital		3 513 251	3 137 776
Summa eget kapital		5 812 697	5 219 972
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	12, 13	6 840 997	7 010 997
Summa långfristiga skulder		6 840 997	7 010 997
Kortfristiga skulder			
Kortfristig del av långfristig skuld till kreditinstitut	14	8 430 530	8 548 530
Leverantörsskulder		259 492	201 828
Aktuella skatteskulder		20 540	18 383
Övriga skulder	15	1 506	1 506
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	16	661 519	836 290
Summa kortfristiga skulder		9 373 587	9 606 537
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		22 027 281	21 837 506

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 54 år. Årets avskrivningar på de olika komponenterna uppgår genomsnittligt till 1,7 %.

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 3 066 kronor.

Not 2 Nettoomsättning

	2022-01-01 -2022-12-31	2021-01-01 -2021-12-31
Årsavgifter	4 435 716	4 342 140
Avgiftsbortfall	0	3 213
Hyrer	242 012	207 184
Hysesbortfall	-726	-1 264
Övriga intäkter	35 582	45 029
Summa nettoomsättning	4 712 584	4 596 302

Not 3 Driftskostnader

	2022-01-01 -2022-12-31	2021-01-01 -2021-12-31
Reparation, förbrukningsmaterial mm	4 982	4 228
Löpande underhåll	59 720	306 988
Elavgifter	151 511	140 632
Uppvärmningsavgifter	872 006	919 322
Vatten och avlopp	305 381	288 740
Sophämtning	207 112	216 822
Försäkringar	92 204	89 697
Kabel-TV/bredband	338 706	326 990
Fastighetsskötsel	582 273	538 211
Kommunal fastighetsavgift / fastighetsskatt	220 938	212 168
Övriga kostnader	11 370	10 112
Kundbonus	-69 450	-34 355
Summa driftskostnader	2 776 753	3 019 555

Not 4 Övriga externa kostnader

	2022-01-01 -2022-12-31	2021-01-01 -2021-12-31
Revisionsarvoden	13 381	12 049
Administrativ/ekonomisk förvaltning Grundavtal	172 844	164 204
Övriga förvaltningskostnader	423	1 484
Konsultarvoden	7 394	0
Bankkostnader	488	19
Medlemsavgift HSB	37 000	37 000
Möteskostnader	7 743	1 526
Fritidsverksamhet	3 766	606
Överlåtelseavgift	22 890	10 710
Pantförskrivningsavgift	9 131	5 708
Tidningar, tidskrifter och facklitteratur	689	689
Representation, avdragsgill	1 042	400
Kreditupplysning	1 755	2 835
Kontorsmaterial och trycksaker	4 289	5 971
Telefon	0	5 958
Mobiltelefon	0	460
Datakommunikation	0	4 275
Övriga externa kostnader	0	160
Inkassokostnader	1 319	997
Summa övriga externa kostnader	284 154	255 051

Not 5 Underhåll enligt plan

	2022-01-01 -2022-12-31	2021-01-01 -2021-12-31
Underhåll enligt plan	143 750	0
Summa underhåll enligt plan	143 750	0

Not 6 Personalkostnader och arvoden

	2022-01-01 -2022-12-31	2021-01-01 -2021-12-31
Arvode styrelse	55 557	94 825
Arvode vicevärd	36 000	36 000
Arvode föreningsvald revisor	3 500	3 500
Övriga arvoden	26 525	12 219
Sociala avgifter	12 607	21 501
Övriga personalkostnader	1 313	400
Summa personalkostnader och arvoden	135 502	168 445

Föreningen har ingen anställd personal.

Not 7 Byggnader och mark

Byggnadernas nu aktiverade komponenter är helt avskrivna år 2075.
Värdeår enligt taxeringsbeslut 1956.

	2022-12-31	2021-12-31
Ingående anskaffningsvärden byggnader	35 136 728	34 485 584
Ingående anskaffningsvärde mark	502 400	502 400
Årets investeringar		651 144
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	35 639 128	35 639 128
Ingående avskrivningar	-16 755 272	-16 166 970
Årets avskrivningar	-608 775	-588 302
Utgående ackumulerade avskrivningar	-17 364 047	-16 755 272
Utgående redovisat värde	18 275 081	18 883 856
Taxeringsvärde byggnad - bostäder	60 000 000	46 000 000
Taxeringsvärde byggnad - lokaler	1 197 000	1 028 000
Taxeringsvärde mark - bostäder	33 000 000	22 800 000
Taxeringsvärde mark - lokaler	846 000	930 000
Totalt taxeringsvärde	95 043 000	70 758 000

Fastighetsbeteckning: Stenbocken 8

Not 8 Andra långfristiga värdepappersinnehav

Andel i HSB 600 kronor, föregående år 600 kronor.

Not 9 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2022-12-31	2021-12-31
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	175 987	192 268
Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	175 987	192 268

Not 10 Övriga kortfristiga placeringar

	2022-12-31	2021-12-31
Räntebärande konto HSB	0	2 000 000
Summa kortfristiga placeringar	0	2 000 000

Not 11 Kassa och bank

	2022-12-31	2021-12-31
Bankkonto Rekarne Sparbank	2 000 000	0
Summa kassa och bank	2 000 000	0

Not 12 Skulder till kreditinstitut

Låneinstitut	Räntesats %	Konv datum	Lånebelopp 2022-12-31	Lånebelopp 2021-12-31
Nordea Hypotek	2,71	2023-05-19	4 829 138	4 929 138
Nordea Hypotek	2,28	2023-10-20	3 431 392	3 449 392
Nordea Hypotek	1,20	2024-01-17	2 380 000	2 450 000
Nordea Hypotek	0,86	2024-08-21	2 471 010	2 571 010
Nordea Hypotek	1,24	2025-11-19	2 159 987	2 159 987
			15 271 527	15 559 527

Kortfristig del av skulder till kreditinstitut	-8 142 530	-8 260 530
Nästa års amortering beräknas uppgå till	-288 000	-288 000
Långfristiga skulder exklusive kortfristig del	6 840 997	7 010 997

Lån som har slutförfallodag inom ett år från bokslutsdagen redovisas som kortfristiga skulder, oavsett om fortsatt belåning sker i bank.

Amortering inom 2-5 år beräknas uppgå till	- 1 152 000
Om 5 år beräknas nuvarande skulder uppgå till	6 722 997

Not 13 Ställda säkerheter

	2022-12-31	2021-12-31
Uttagna fastighetsinteckningar	21 493 000	21 493 000
Summa ställda säkerheter	21 493 000	21 493 000

Not 14 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)	8 430 530	8 548 530
Summa kortfristiga skulder till kreditinstitut	8 430 530	8 548 530

Not 15 Övriga skulder

	2022-12-31	2021-12-31
Personalens källskatt	1 200	1 200
Lagstadgade sociala avgifter	306	306
Summa övriga kortfristiga skulder	1 506	1 506

Not 16 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2022-12-31	2021-12-31
Upplupna räntekostnader	34 450	18 043
Förutbetalda hyror och avgifter	388 012	382 274
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	235 728	431 686
Avtalsplacerade betalningar	3 329	4 285
Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	661 519	836 288

Årsredovisningen för HSB Brf Stenbocken i Eskilstuna med verksamhetsår 2022-01-01 - 22-12-31 har signerats digitalt

Eskilstuna 2023

Jan Garde

Kjell Ek

Krister Lindgren

Teresa Opasic

Ursula Turtinen

Eva Mårdh

Vår revisionsberättelse har lämnats

Hans Söderlund
Av föreningen vald revisor

Valon Gashi
BoRevision AB
Av HSB Riksförbund vald revisor

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i HSB Brf Stenbocken i Eskilstuna, org.nr. 718000-2581

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf Stenbocken 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 revisionssed i Sverige. Revisorerans 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 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. Risker 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 Stenbocken 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 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

Valon Gashi
BoRevision i Sverige AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Hans Söderlund
Av föreningen vald revisor

ÅRSREDOVISNING 2022

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

JAN GARDE

Ordförande

E-signerade med BankID: 2023-04-27 kl. 15:18:32



TERESA OPASIC

Ledamot

E-signerade med BankID: 2023-04-26 kl. 19:46:12



KRISTER LINDGREN

Ledamot

E-signerade med BankID: 2023-04-26 kl. 15:19:01



EVA MÅRDH

Ledamot

E-signerade med BankID: 2023-04-26 kl. 06:53:34



KJELL EK

Ledamot

E-signerade med BankID: 2023-04-25 kl. 17:58:50



URSULA TURPINEN

Ledamot

E-signerade med BankID: 2023-04-26 kl. 20:55:18



HANS SÖDERLUND

Revisor

E-signerade med BankID: 2023-04-29 kl. 10:15:51



VALON GASHI

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2023-05-03 kl. 10:33:06



REVISIONSBERÄTTELSE 2022

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

HANS SÖDERLUND

Revisor

E-signerade med BankID: 2023-04-29 kl. 10:14:35



VALON GASHI

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2023-05-03 kl. 10:32:53



HSB – där möjligheterna bor

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.