



ÅRSREDOVISNING 2022

HSB Brf Odlaren 1 i Eskilstuna

MEDLEM I HSB



HSB – där möjligheterna bor



FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

VERKSAMHETEN

Styrelsen för HSB Brf Odlaren 1 i Eskilstuna med säte i Eskilstuna org.nr. 716424-0256 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 1990. Föreningens stadgar registrerades senast 2018-10-04.

Föreningen äger och förvaltar

Föreningen äger och förvaltar byggnaden på fastigheten i Eskilstuna kommun med adress Strimlusevägen 13, 15, 17 och 19:

Fastighet	Förvärvsdatum	Nybyggnadsår byggnad
Eskilstuna Yllesockan 1	1990-11-01	2021

Totalt 1 objekt

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Protector. I försäkringen ingår styrelseansvar. Hemförsäkring tecknas och bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna, kollektivt bostadsrättstillägg ingår i föreningens fastighetsförsäkring.

Antal	Benämning	Total yta m ²
21	garageplatser	0
36	p-platser	0
59	lägenheter (upplåtna med bostadsrätt)	4154
Totalt 116 objekt		4154

Föreningens lägenheter fördelas på:

23 st	2 rum och kök
28 st	3 rum och kök
8 st	4 rum och kök

Styrelsens sammansättning

Namn	Roll	Fr.o.m.
Fredrik Gäfvert	Ordförande	2021-11-15
Seija Alitalo	Ledamot	2021-11-15
Rose-Marie Izumi Svensson	Ledamot	2021-11-15
Pernilla Svensson	Ledamot	2021-11-15
Johan Sundholm	Ledamot	2021-11-15

I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är: Fredrik Gäfvert, Johan Sundholm, Pernilla Svensson Seija Alitalo och Rose-Marie Svensson.

Styrelsen har under året hållit 8 protokollförda styrelsemöten.

Firmatecknare har varit: Seija Alitalo, Rose-Marie Izumi Svensson, Johan Sundholm, Fredrik Gäfvert.
Firman tecknas enligt ovan två i förening.

Revisorer har varit: Torbjörn Vilhelmsson vald av föreningsstämman och Mohammed Daabas revisor hos Borevision AB utsedd av HSB Riksförbund.

Valberedning har varit: Anita Sjöström, Ann-Christin Brandner och Lena Högberg, valda vid föreningsstämman.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2022-06-27. På stämman deltog 24 medlemmar varav 17 röstberättigade.

VÄSENTLIGA HÄNDELSE UNDER RÄKENSKAPSÅRET

Årsavgiften har under året varit oförändrad.

Föreningen har ännu ej upprättat en underhållsplan då garantiarbeten fortfarande pågår.
2-årsbesiktning under garantitid sker hösten 2023.

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

Etableringsbesiktning av utemiljön genomfördes i maj 2022 varpå en del växter ersattes.

Under 2022 så har 7 st ytterligare laddstolpar installerats, utöver de befintliga 6.

Föreningen tog i budget beslut om avgiftshöjning 12% från 2023.

Övrig föreningsinformation

En samarbetskommitté är aktiv och består av Göran Rehn, Peter Holm, Mikael Pettersson samt Tony Sjöström. Syftet med samarbetskommittén är att verka för ökad trivsel i föreningen.

Aktivitetsdagar har arrangerats av kommittén.

En i början av sommaren tipspromenad och tävlingar, den ena inför jul med graninviqning och glögg. Ca 40-50 personer deltog vid varje träff.

Balkonginglasning har skett i många lägenheter och det har bekostats av respektive medlem.

Förvaltning

Föreningen har avtal med nedanstående företag

Leverantör	Avtalstyp
HSB Södermanland	Ekonomisk- och teknisk förvaltning
HSB Södermanland	Fastighetsskötsel och lokalsvård
Eskilstuna Energi & Miljö	Elavtal, el och nät, fjärrvärme, vatten och sophämtning
Telenor Sverige AB	Bredband, tv och IP telefoni
Protector	Fastighetsförsäkringar

Årtal**Ändamål**

2022 Tillägg av fler laddstolpar

MEDLEMSINFORMATION

Under året har 0 bostadsrätter överlåtits och 0 upplåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 95 och under året har det tillkommit 0 och avgått 0 medlemmar.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 95.

FLERÅRSÖVERSIKT

	2022	*2021	2020	2019	2018
Sparande, kr/kvm	223	12	0	0	0
Skuldsättning, kr/kvm	11 054	11 237	0	0	0
Räntekänslighet, %	17	55	0	0	0
Energikostnad, kr/kvm	238	74	0	0	0
Driftskostnad, kr/kvm	407	190	0	0	0
Årsavgifter, kr/kvm	647	647	0	0	0
Totala intäkter, kr/kvm	815	244	0	0	0
Nettoomsättning, tkr	3 385	1 015	0	0	0
Resultat efter finansiella poster, tkr	-1 009	-592	0	0	0
Soliditet, %	73	73	0	0	0

* Siffrorna är inte jämförbara mellan åren då 2021 avser enbart 4 månader.

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, exklusive planerat underhåll, för drift 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	99 780 000	0	0	99 780 000
Kapitaltillskott/extra insats, kr	0	0	0	0
Upplåtelseavgifter, kr	26 825 000	0	0	26 825 000
Uppskrivningsfond, kr	0	0	0	0
Underhållsfond, kr	0	0	268 000	268 000
S:a bundet eget kapital, kr	126 605 000	0	268 000	126 873 000
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat, kr	-16 288	-591 875	-268 000	-876 163
Årets resultat, kr	-591 875	591 875	-1 009 412	-1 009 412
S:a ansamlad vinst/förlust, kr	-608 163	0	-1 277 412	-1 885 575
S:a eget kapital, kr	125 996 837	0	-1 009 412	124 987 425

* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 275 000 kr samt ianspråktagande skett med 7 000 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	-608 163
Årets resultat, kr	-1 009 412
Reservation till underhållsfond, kr	-275 000
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	7 000
Summa till föreningsstämmans förfogande, kr	-1 885 575

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Styrelsens förslag gällande extra reservation till underhållsfond, kr	-0
Balanseras i ny räkning, kr	-1 885 575

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

Resultaträkning	Not	2022-01-01 -2022-12-31	2021-01-01 -2021-12-31
	1		
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	3 385 197	1 015 331
Summa rörelseintäkter		3 385 197	1 015 331
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	3	-1 694 118	-788 846
Övriga externa kostnader	4	-222 160	-58 937
Underhåll enligt plan	5	-7 000	0
Personalkostnader och arvoden	6	-27 510	0
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-1 927 577	-641 748
Summa rörelsekostnader		-3 878 365	-1 489 531
Rörelseresultat		-493 168	-474 200
Finansiella poster			
Räntekostnader och liknande resultatposter		-516 244	-117 675
Summa finansiella poster		-516 244	-117 675
Resultat efter finansiella poster		-1 009 412	-591 875
Årets resultat		-1 009 412	-591 875

Balansräkning	Not 1	2022-12-31	2021-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	7	170 775 676	122 024 052
Maskiner och andra tekniska anläggningar		0	50 619 200
Pågående nyanläggningar avseende materiella anläggningstillgångar	8	0	0
Summa materiella anläggningstillgångar		170 775 676	172 643 252
Summa anläggningstillgångar		170 775 676	172 643 252
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		184 412	0
Övriga fordringar		0	204 163
Avräkningskonto HSB Södermanland		506 026	700 543
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	9	380 081	83 175
Summa kortfristiga fordringar		1 070 519	987 881
Summa omsättningstillgångar		1 070 519	987 881
SUMMA TILLGÅNGAR		171 846 195	173 631 133

Balansräkning	Not	2022-12-31	2021-12-31
	1		
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Insatser		99 780 000	99 780 000
Upplåtelseavgifter		26 825 000	26 825 000
Fond för yttre underhåll		268 000	0
Summa bundet eget kapital		126 873 000	126 605 000
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-876 163	-16 288
Årets resultat		-1 009 412	-591 875
Summa fritt eget kapital		-1 885 575	-608 163
Summa eget kapital		124 987 425	125 996 837
Långfristiga skulder			
Byggnadskreditiv	10	0	73 779
Skulder till kreditinstitut	11, 12	30 105 344	30 612 672
Summa långfristiga skulder		30 105 344	30 686 451
Kortfristiga skulder			
Kortfristig del av långfristig skuld till kreditinstitut	13	15 813 664	16 067 328
Leverantörsskulder		151 540	1 705
Aktuella skatteskulder		135 200	150 788
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	14	653 022	728 024
Summa kortfristiga skulder		16 753 426	16 947 845
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		171 846 195	173 631 133

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

Reservering för framtida underhåll av föreningens fastigheter baseras på föreningens underhållsplan. Styrelsen är den som fattar beslut om föreningens underhållsplan.

Förvärv av fastighet och uppskjuten skatteskuld

Föreningens fastighet är anskaffade genom att förvärva aktierna i Trumtorp Mark 1 AB och sedan förvärva fastigheten från Trumtorp Mark 1 AB. Föreningen har i och med detta en uppskjuten skatteskuld till 1 956 000 kr. Då föreningen inte har för avsikt att sälja fastigheten värderas den uppskjutna skatteskulden till 0 kr.

Övrigt

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

Not 2 Nettoomsättning

	2022-01-01 -2022-12-31	2021-01-01 -2021-12-31
Årsavgifter	2 689 344	856 418
Hyrer	334 200	335 400
Hyresbortfall	-4 800	-232 955
Intäkter konsumtionsavgift	328 104	47 423
Övriga intäkter	38 350	9 044
Summa nettoomsättning	3 385 198	1 015 330

Not 3 Driftskostnader

	2022-01-01 -2022-12-31	2021-01-01 -2021-12-31
Löpande underhåll	56 944	13 805
Elavgifter	439 418	104 918
Uppvärmningsavgifter	447 356	161 264
Vatten och avlopp	102 675	39 864
Sophämtning	95 951	38 827
Försäkringar	83 175	25 958
Kabel-TV/bredband	101 679	149 450
Fastighetsskötsel	361 986	135 148
Kommunal fastighetsavgift / fastighetsskatt	0	119 612
Övriga kostnader	4 934	0
Summa driftskostnader	1 694 118	788 846

Not 4 Övriga externa kostnader

	2022-01-01 -2022-12-31	2021-01-01 -2021-12-31
Revisionsarvoden	10 250	0
Administrativ/ekonomisk förvaltning Grundavtal	89 784	7 801
Övriga förvaltningskostnader	0	100
Konsultarvoden	8 251	0
Möteskostnader	1 840	0
Fritidsverksamhet	635	0
Överlåtelseavgift	0	5 950
Pantförskrivningsavgift	2 877	32 385
Kontorsmaterial och trycksaker	1 801	2 286
Telefon	2 368	1 336
Avtal vicevärdsuppdrag	104 077	9 079
Inkassokostnader	277	0
Summa övriga externa kostnader	222 160	58 937

Not 5 Underhåll enligt plan

	2022-01-01 -2022-12-31	2021-01-01 -2021-12-31
Underhåll enligt plan	7 000	0
Summa underhåll enligt plan	7 000	0

Not 6 Personalkostnader och arvoden

	2022-01-01 -2022-12-31	2021-01-01 -2021-12-31
Arvode styrelse	19 484	0
Sociala avgifter	4 288	0
Övriga personalkostnader	3 738	0
Summa personalkostnader och arvoden	27 510	0

Föreningen har ingen anställd personal.

Not 7 Byggnader och mark

Byggnadernas nu aktiverade komponenter är helt avskrivna år 2121.
Värdeår enligt taxeringsbeslut 2021.

	2022-12-31	2021-12-31
Ingående anskaffningsvärden byggnader	158 185 000	0
Ingående anskaffningsvärde mark	15 100 000	15 100 000
Årets investeringar	60 000	158 185 000
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	173 345 000	173 285 000
Ingående avskrivningar	-641 748	0
Årets avskrivningar	-1 927 577	-641 748
Utgående ackumulerade avskrivningar	-2 569 325	-641 748
Utgående redovisat värde	170 775 675	172 643 252
Taxeringsvärde byggnad - bostäder	72 000 000	23 400 000
Taxeringsvärde mark - bostäder	15 600 000	10 400 000
Totalt taxeringsvärde	87 600 000	33 800 000

Fastighetsbeteckning: Yllesockan 1

Not 8 Pågående nyanläggningar avseende materiella anläggningstillgångar

	2022-12-31	2021-12-31
Ingående anskaffningsvärden	0	127 048 147
Omklassificeringar	0	-127 048 147
Utgående redovisat värde	0	0

Not 9 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2022-12-31	2021-12-31
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	380 081	83 175
Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	380 081	83 175

Not 10 Långfristiga skulder

	2022-12-31	2021-12-31
Byggnadskreditiv	0	-73 779
Summa långfristiga skulder	0	-73 779

Not 11 Skulder till kreditinstitut

Låneinstitut	Räntesats %	Konv datum	Lånebelopp 2022-12-31	Lånebelopp 2021-12-31
Danske Bank	0,880	2024-10-31	15 306 336	15 560 000
Danske Bank	1,190	2026-11-02	15 306 336	15 560 000
Danske Bank	2,153	2023-10-31	15 306 336	15 560 000
			45 919 008	46 680 000
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut			-15 052 672	-15 306 336
Nästa års amortering beräknas uppgå till			-760 992	-760 992
Långfristiga skulder exklusive kortfristig del			30 105 344	30 612 672

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	3 043 968
Om 5 år beräknas nuvarande skulder uppgå till	42 114 048

Not 12 Ställda säkerheter

	2022-12-31	2021-12-31
Uttagna fastighetsinteckningar	46 680 000	46 680 000
Summa ställda säkerheter	46 680 000	46 680 000

Not 13 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)	15 813 664	16 067 328
Summa kortfristiga skulder till kreditinstitut	15 813 664	16 067 328

Not 14 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2022-12-31	2021-12-31
Upplupna arvoden och löner	19 484	0
Upplupna lagstadgade sociala avgifter	4 288	0
Upplupna räntekostnader	134 915	82 014
Förutbetalda hyror och avgifter	301 720	282 662
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	192 116	363 349
Avtalsplacerade betalningar	500	0
Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	653 023	728 025

Årsredovisningen för HSB Brf Odlaren 1 i Eskilstuna med räkenskapsår 2022-01-01 - 2022-12-31 har signerats digitalt.

Fredrik Gäfvert

Johan Sundholm

Pernilla Svensson

Rose-Marie Izumi Svensson

Seija Tallnäs Alitalo

Vår revisionsberättelse har lämnats digitalt.

Mohammed Daabas
BoRevision AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Torbjörn Vilhelmsson
Av föreningen vald revisor

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i HSB Brf Odlaen 1 i Eskilstuna, org.nr. 716424-0256

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf Odlaen 1 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. 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 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 Brf Odlaen 1 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. Revisorn utsedd av HSB Riksförbund har i övrigt fullgjort sitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust. Vid förslag till utdelning innefattar detta bland annat en bedömning av om utdelningen är försvarlig med hänsyn till de krav som föreningens verksamhetsart, omfattning och risker ställer på storleken av föreningens egna kapital, konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt.

Styrelsen ansvarar för föreningens organisation och förvaltningen av föreningens angelägenheter. Detta innefattar bland annat att fortlöpande bedöma föreningens ekonomiska situation och att tillse att föreningens organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och föreningens ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett 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 provar 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

Mohammed Daabas
BoRevision i Sverige AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Torbjörn Vilhelmsson
Av föreningen vald revisor



ÅRSREDOVISNING 2022

Årsredovisning för 2022 avseende HSB Brf Odlaren 1 i Eskilstuna signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

FREDRIK GÄFVERT

Ordförande

E-signerade med BankID: 2023-05-16 kl. 09:39:14



JOHAN SUNDHOLM

Ledamot

E-signerade med BankID: 2023-05-12 kl. 08:03:36



ROSE-MARIE IZUMI SVENSSON

Ledamot

E-signerade med BankID: 2023-05-11 kl. 13:04:02



PERNILLA SVENSSON

Ledamot

E-signerade med BankID: 2023-05-16 kl. 09:48:22



SEIJA ALITALO

Ledamot

E-signerade med BankID: 2023-05-11 kl. 16:58:40



TORBJÖRN VILHELMSSON

Revisor

E-signerade med BankID: 2023-05-16 kl. 14:56:16



MOHAMMED DAABAS

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2023-05-17 kl. 09:29:03



REVISIONSBERÄTTELSE 2022

Revisionsberättelsen för 2022 avseende HSB Brf Odlaren 1 i Eskilstuna signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

TORBJÖRN VILHELMSSON

Revisor

E-signerade med BankID: 2023-05-16 kl. 15:07:11



MOHAMMED DAABAS

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2023-05-17 kl. 09:28:54



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.