



ÅRSREDOVISNING 2023

HSB Brf Järngården i Eskilstuna

MEDLEM I HSB



HSB – där möjligheterna bor



FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

VERKSAMHETEN

Styrelsen för HSB Brf Järngården i Eskilstuna med säte i Eskilstuna org.nr. 718000-2573 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2023-01-01 - 2023-12-31.

ALLMÄNT OM VERKSAMHETEN

Föreningen är ett privatbostadsföretag (äkte 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 1942. Föreningens stadgar registrerades senast 2018-02-21.

Föreningen äger och förvaltar

Föreningen äger och förvaltar byggnaderna på fastigheterna i Eskilstuna kommun med adress Järntorget 6, Tegelbruksgatan 8-12 och Thorildgatan 1-5:

Fastighet	Förvärvsdatum	Nybyggnadsår byggnad
Fodralet 8	1942-01-14	1935 och 1943
Fodralet 9	1942-01-14	1943
Totalt 2 objekt		

Fastigheterna är fullvärdesförsäkrade i Länsförsäkringar. I försäkringen ingår styrelseansvar samt försäkring mot ohyra. Hemförsäkring tecknas och bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna, kollektivt bostadsrättstillägg ingår i föreningens fastighetsförsäkring. Nuvarande försäkringsavtal gäller t.o.m. 2024-12-31

Antal	Benämning	Total yta m ²
18	lokaler (hyresrätt)	1 096
97	lägenheter (upplåtna med bostadsrätt)	4 817
7	p-platser	0
Totalt 122 objekt		5 913

Föreningens lägenheter fördelas på:

16 st	1 rum och kök
70 st	2 rum och kök
11 st	3 rum och kök



Styrelsens sammansättning

Namn	Roll	Fr.o.m.
Esa Runila	Ordförande	2022-05-28
Mia Larsson	Ledamot	2023-05-27
Christer Johansson	HSB Ledamot	2023-05-27
Mikael Olsson	Ledamot	2023-05-27
Stefan Karlsson	Ledamot	2022-05-28
Samuel Backman	Ledamot	2023-05-27
Sven-Olof Alsterberg	Suppleant	2023-05-27

I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är: Esa Runila, Stefan Karlsson och Sven-Olof Alsterberg.

Styrelsen har under året hållit 15 protokollförda styrelsemöten.

Firman tecknas två i förening av Esa Runila, Mia Larsson, Mikael Olsson och Stefan Karlsson.

Revisorer har varit Pekka Laitinen med Mathilda Brodin som revisorssuppleant, valda av föreningen, samt en av HSB Riksförbund utsedd revisor hos Borevision AB.

Valberedning har varit: Gun Sandberg (sammankallande) och Angelina Pavanelli, valda vid föreningsstämman.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2023-05-27. På stämman deltog 18 personer varav 15 röstberättigade medlemmar.

VÄSENTLIGA HÄNDELSE UNDER RÄKENSKAPSÅRET

Årsavgiften förändrades fr.o.m. 2023-01-01 med +4%.

En förändring av årsavgiften med +8% per 2024-01-01 är registrerad.

Den stadgeenliga fastighetsbesiktning har utförts i under verksamhetsåret i enlighet med föreningens underhållsplan.

Utbyte av balkonger.

Underhåll/Investeringar

Föreningen har en ny 50 årig underhålls- och investeringsplan upprättad 2023-01-27 som redovisar fastighetens underhålls- och investeringsbehov. Planen ligger till grund för styrelsens beslut om fondering eller ianspråktagande av fondmedel.

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

Föreningen har bytt ut sina balkonger mot nya (44 st.)

De senaste åren har föreningen gjort följande större underhållsåtgärder och investeringar i fastigheten.

Årtal	Ändamål
1995	Stambyte
1997-1998	Balkongrenovering
2003-2004	Byte av lägenhetsdörrar
2011	Uppsättning grindar
2013	Cykelhus
2014	Värmeväxlare
2015	Byte av grindar
2016	Ventilation affärslokaler
2019	Byte av trapphusbelysning
2019	Renovering av toaletter källare
2019	Byte av låssystem
2020	Byte av tvättstugeteknik
2020	Stamspolning
2020	Renovering affärslokal
2020	Målning sophus
2020	Ombyggnad 2 st cykelförråd
2021	OVK-besiktning
2021	Takfläkt affärslokal
2023	Byte av balkonger

Förvaltning

Föreningen har avtal med nedanstående företag:

Leverantör	Avtalstyp
HSB Södermanland	Ekonomisk förvaltning
EEM	El, fjärrvärme, vatten och sophämtning
RagnSells	Sophämtning
Telenor	Bredband
Tele 2	Kabel-tv
Länsförsäkringar	Fastighetsförsäkring
Bravida Vent	Mekanisk Ventilation
Mark Fastighet AB	Fastighetsskötsel, städning t.o.m. 2023-06-30
Samhall	Städning fr.o.m. 2023-07-01
Certego	Nyckelhantering
Peder Jonsson	Snöröjning, sandning

Som vicevärd har styrelsen gemensamt fungerat.

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

Inget beslut har tagits om någon större åtgärd på fastigheten. Den obligatoriska ventilationskontrollen (OVK) skall genomföras senast 2027.

Den nya uppdaterade underhållsplanen kommer att ligga som grund för styrelsen när nya underhållsmål planeras.

MEDLEMSINFORMATION

Under året har 5 bostadsrätter överlåtits och 0 upplåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 111 och under året har det tillkommit 5 och avgått 7 medlemmar.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 109.

FLERÅRSÖVERSIKT

	2023	2022	2021	*2020	*2019
Sparande, kr/kvm	161	167	188	0	0
Skuldsättning, kr/kvm	513	43	68	301	478
Skuldsättning bostadsrättsyta, kr/kvm	623	52	83	0	0
Räntekänslighet, %	1	0	0	0	0
Energikostnad, kr/kvm	191	184	176	0	0
Årsavgifter, kr/kvm	569	549	554	499	499
Årsavgifter/totala intäkter, %	74	72	74	0	0
Totala intäkter, kr/kvm	637	625	618	605	604
Nettoomsättning, tkr	3 644	3 534	3 543	3 539	3 527
Resultat efter finansiella poster, tkr	698	695	694	505	727
Soliditet, %	69	87	84	72	65

* Från och med 2023 är nya nyckeltal framtagna enligt nya krav och regler och samtliga jämförelsetal har ej räknats ut. Följande nyckeltal har inte räknats ut för 2019 och 2020: Sparande, Skuldsättning bostadsrättsyta, Räntekänslighet, Energikostnad, Årsavgift/totala intäkter och Totala intäkter.

Från 2021 och framåt har nyckeltalet Årsavgift, kr/kvm beräknats på andra grunder enligt BFNAR 2023:1 vilket kan påverka jämförbarheten för tidigare år.

Förklaringar till nyckeltal som används i denna årsredovisning. Notera att definitioner och klassificeringar kan variera mellan olika bolag och år.

Sparande: (här i betydelsen underliggande kassaflöde per kvadratmeter) Årets resultat med återläggning av avskrivningar, kostnader för planerat underhåll, eventuella utrangeringar och eventuella exceptionella/jämförelsestörande poster per kvadratmeter totalyta (boyta och lokalyta). Ett förenklat mått på föreningens utrymme för långsiktigt genomsnittligt underhåll per kvadratmeter.

Skuldsättning: Totala räntebärande skulder (banklån) per kvadratmeter total yta (boyta och lokalyta) på bokslutsdagen. Ett indikativt mått på föreningens risk och finansieringsmöjlighet.

Skuldsättning bostadsrättsyta: Totala räntebärande skulder (banklån) per kvadratmeter bostadsrättsyta på bokslutsdagen. Ett indikativt mått på föreningens risk och finansieringsmöjlighet.

Räntekänslighet: En procent av de totala räntebärande skulderna på bokslutsdagen delat med de totala årsavgifterna under räkenskapsåret. Ett mått på hur mycket årsavgifterna behöver höjas för oförändrat resultat om föreningens genomsnittsränta ökar med en procentenhet, allt annat lika.

Energikostnad: Föreningens totala kostnader för vatten, värme och el per kvadratmeter total yta (boyta och lokalyta).

Årsavgifter: Årsavgifter per kvadratmeter bostadsrättsyta. Ett genomsnittligt mått på medlemmarnas årsavgift till föreningen per kvadratmeter upplåten med bostadsrätt.

Årsavgifter/totala intäkter %: Årsavgifternas andel av föreningens totala intäkter under räkenskapsåret.

Totala intäkter, kr/kvm: Föreningens totala intäkter per kvadratmeter total yta (boyta och lokalyta).

Nettoomsättning i tkr: Föreningens nettoomsättning under räkenskapsåret.

Resultat efter finansiella poster i tkr: Föreningens resultat efter finansiella poster under räkenskapsåret.

Soliditet %: Föreningens redovisade egna kapital delat med total redovisad balansomslutning. Nyckeltalet har mycket begränsad relevans i en bostadsrättsförening.

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	226 850	0	0	226 850
Kapitaltillskott/extra insats, kr	0	0	0	0
Upplåtelseavgifter, kr	0	0	0	0
Uppskrivningsfond, kr	0	0	0	0
Underhållsfond, kr	2 096 166	0	150 000	2 246 166
S:a bundet eget kapital, kr	2 323 016	0	150 000	2 473 016
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat, kr	5 634 352	695 385	-150 000	6 179 737
Årets resultat, kr	695 385	-695 385	697 764	697 764
S:a ansamlad vinst/förlust, kr	6 329 737	0	547 764	6 877 501
S:a eget kapital, kr	8 652 753	0	697 764	9 350 517

* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 150 000 kr samt ianspråktagande skett med 0 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	6 329 737
Årets resultat, kr	697 764
Reservation till underhållsfond, kr	-150 000
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	0
Summa till föreningsstämmans förfogande, kr	6 877 501

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Balanseras i ny räkning, kr	6 877 501
------------------------------------	------------------

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

Resultaträkning	Not 1	2023-01-01 -2023-12-31	2022-01-01 -2022-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	3 643 621	3 533 678
Övriga rörelseintäkter	3	79 488	120 305
Summa rörelseintäkter		3 723 109	3 653 983
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	4	-2 283 548	-2 242 312
Övriga externa kostnader	5	-255 871	-235 318
Personalkostnader och arvoden	6	-205 334	-194 293
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-244 449	-281 749
Summa rörelsekostnader		-2 989 202	-2 953 672
Rörelseresultat		733 907	700 311
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		6 193	99
Räntekostnader och liknande resultatposter		-42 336	-5 025
Summa finansiella poster		-36 143	-4 926
Resultat efter finansiella poster		697 764	695 385
Årets resultat		697 764	695 385

Balansräkning	Not	2023-12-31	2022-12-31
	1		
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	7	7 244 996	7 489 444
Pågående nyanläggningar avseende materiella anläggningstillgångar	8	3 173 269	9 150
Summa materiella anläggningstillgångar		10 418 265	7 498 594
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	9	500	500
Summa finansiella anläggningstillgångar		500	500
Summa anläggningstillgångar		10 418 765	7 499 094
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		2 847	160 687
Aktuella skattefordringar		24 797	31 447
Övriga fordringar		924	83
Avräkningskonto HSB Södermanland		2 861 345	2 090 269
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	10	146 640	136 704
Summa kortfristiga fordringar		3 036 553	2 419 190
Summa omsättningstillgångar		3 036 553	2 419 190
SUMMA TILLGÅNGAR		13 455 318	9 918 284

Balansräkning	Not	2023-12-31	2022-12-31
	1		
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Insatser		226 850	226 850
Fond för yttre underhåll		2 246 166	2 096 166
Summa bundet eget kapital		2 473 016	2 323 016
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		6 179 737	5 634 352
Årets resultat		697 764	695 385
Summa fritt eget kapital		6 877 501	6 329 737
Summa eget kapital		9 350 517	8 652 753
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	11, 12	0	0
Summa långfristiga skulder		0	0
Kortfristiga skulder			
Kortfristig del av långfristig skuld till kreditinstitut	13	3 000 000	250 000
Förskott från kunder		42 000	42 000
Leverantörsskulder		348 787	338 374
Övriga skulder	14	204 505	204 905
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	15	509 509	430 252
Summa kortfristiga skulder		4 104 801	1 265 531
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		13 455 318	9 918 284

KassaflödesanalysNot
1**2023-01-01**
-2023-12-31**2022-01-01**
-2022-12-31**Den löpande verksamheten**

Resultat efter finansiella poster

697 764

695 385

Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet

244 449

281 749

Resultat efter finansiella poster**942 213****977 134****Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet**

Förändring av kundfordringar

157 840

-160 687

Förändring av kortfristiga fordringar

-4 127

-52 375

Förändring av leverantörsskulder

10 413

98 697

Förändring av kortfristiga skulder

78 856

-162 476

Kassaflöde från den löpande verksamheten**1 185 195****700 293****Investeringsverksamheten**

Investeringar i materiella anläggningstillgångar

-3 164 119

-9 150

Kassaflöde från investeringsverksamheten**-3 164 119****-9 150****Finansieringsverksamheten**

Ökning/minskning av skulder till kreditinstitut

2 750 000

-150 000

Kassaflöde från finansieringsverksamheten**2 750 000****-150 000****Årets kassaflöde****771 076****541 143****Likvida medel vid årets början**

Likvida medel vid årets början

2 090 269

1 549 126

Likvida medel vid årets slut**2 861 345****2 090 269**

Noter

Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2012:1 (K3) samt Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2023:1 om kompletterande upplysningar i bostadsrättsföreningars årsredovisningar.

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 40 år. Årets avskrivningar på de olika komponenterna uppgår genomsnittligt till 1,6 %.

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.

Kassaflödesanalysen upprättas enligt indirekt metod. Det redovisade kassaflödet omfattar endast transaktioner som medfört in- eller utbetalningar. Som likvida medel klassificerar företaget, förutom kassamedel, disponibla tillgodohavanden hos banker och andra kreditinstitut samt kortfristiga likvida placeringar som är noterade på en marknadsplats och har en kortare löptid än tre månader från anskaffningstidpunkten. I kassaflödesanalysen medräknas även föreningens avräkningskonto samt kortfristiga placeringar hos HSB Södermanland in i de likvida medlen. Förändringar i spärrade medel redovisas i investeringsverksamheten.

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. Föreningen har inget underskottsavdrag.

Not 2 Nettoomsättning

	2023-01-01 -2023-12-31	2022-01-01 -2022-12-31
Årsavgifter	2 499 120	2 403 144
Hyrer	894 828	871 932
Hysesbortfall	-6 140	0
Intäkter konsumtionsavgift	240 840	240 840
Övriga intäkter	14 972	17 764
Summa nettoomsättning	3 643 620	3 533 680

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2023-01-01 -2023-12-31	2022-01-01 -2022-12-31
Återvunna hyres-, avgifts- och kundfordringar	177	0
Övriga ersättningar och intäkter	79 311	120 305
Summa övriga rörelseintäkter	79 488	120 305

Not 4 Driftskostnader

	2023-01-01 -2023-12-31	2022-01-01 -2022-12-31
Reparation, förbrukningsmaterial mm	5 928	6 894
Löpande underhåll	196 477	173 179
Elavgifter	135 289	200 127
Uppvärmningsavgifter	644 495	601 629
Vatten och avlopp	334 473	270 540
Sophämtning	217 565	178 596
Övrig renhållning	3 425	0
Försäkringar	85 481	79 889
Kabel-TV/bredband	196 857	193 726
Fastighetsskötsel	280 075	369 642
Kommunal fastighetsavgift / fastighetsskatt	182 355	175 705
Övriga kostnader	1 129	98
Kundbonus	0	-7 712
Summa driftskostnader	2 283 549	2 242 313

Not 5 Övriga externa kostnader

	2023-01-01 -2023-12-31	2022-01-01 -2022-12-31
Revisionsarvoden	15 000	11 038
Administrativ/ekonomisk förvaltning Grundavtal	135 661	126 345
Administrativ/ekonomisk förvaltning Extradebiteringar	1 000	0
Övriga förvaltningskostnader	5 750	800
Konsultarvoden	25 620	17 918
Medlemsavgift HSB	27 572	28 250
Möteskostnader	22 785	22 645
Överlåtelseavgift	8 979	8 452
Pantförskrivningsavgift	3 150	5 756
Kreditupplysning	956	0
Kontorsmaterial och trycksaker	3 430	3 164
Telefon	0	121
Mobiltelefon	1 689	1 334
Övriga externa kostnader	0	7 730
Inkassokostnader	4 278	1 765
Summa övriga externa kostnader	255 870	235 318

Not 6 Personalkostnader och arvoden

	2023-01-01 -2023-12-31	2022-01-01 -2022-12-31
Arvode styrelse	142 718	140 260
Arvode föreningsvald revisor	2 080	1 000
Övriga arvoden	25 460	21 200
Kostnadsersättningar	586	0
Sociala avgifter	34 490	31 833
Summa personalkostnader och arvoden	205 334	194 293

Föreningen har ingen anställd personal.

Not 7 Byggnader och mark

Byggnadernas nu aktiverade komponenter är helt avskrivna år 2062.
Värdeår enligt taxeringsbeslut 1943.

	2023-12-31	2022-12-31
Ingående anskaffningsvärden byggnader	14 616 791	14 616 791
Ingående anskaffningsvärde mark	48 950	48 950
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	14 665 741	14 665 741
Ingående avskrivningar	-7 176 297	-6 894 548
Årets avskrivningar	-244 449	-281 749
Utgående ackumulerade avskrivningar	-7 420 746	-7 176 297
Utgående redovisat värde	7 244 995	7 489 444
Taxeringsvärde byggnad - bostäder	37 000 000	37 000 000
Taxeringsvärde byggnad - lokaler	2 552 000	2 552 000
Taxeringsvärde mark - bostäder	21 800 000	21 800 000
Taxeringsvärde mark - lokaler	588 000	588 000
Totalt taxeringsvärde	61 940 000	61 940 000

Fastighetsbeteckning: Fodralet 8 m.fl.

Not 8 Pågående nyanläggningar avseende materiella anläggningstillgångar

	2023-12-31	2022-12-31
Ingående anskaffningsvärden	9 150	0
Årets investeringar	3 164 119	9 150
Utgående redovisat värde	3 173 269	9 150

Not 9 Andra långfristiga värdepappersinnehav

Andel i HSB 500 kronor, föregående år 500 kronor.

Not 10 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2023-12-31	2022-12-31
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	146 640	136 704
Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	146 640	136 704

Not 11 Skulder till kreditinstitut

	Räntesats %	Konv datum	Lånebelopp 2023-12-31	Lånebelopp 2022-12-31
Låneinstitut				
Länsförsäkringar Hypotek			0	250 000
Länsförsäkringar Hypotek	4,66	2024-01-31	3 000 000	0
			3 000 000	250 000
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut			-2 800 000	-100 000
Nästa års amortering beräknas uppgå till			-200 000	-150 000
Långfristiga skulder exklusive kortfristig del			0	0

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	-640 000
Om 5 år beräknas nuvarande skulder uppgå till	2 160 000

Not 12 Ställda säkerheter

	2023-12-31	2022-12-31
Uttagna fastighetsinteckningar	8 861 600	8 861 600
Summa ställda säkerheter	8 861 600	8 861 600

Not 13 Kortfristig del av långfristig skuld till kreditinstitut

	2023-12-31	2022-12-31
Kortfristig del av långfristig skuld (nästa års beräknade amortering, samt lån med slutförfallodag inom ett år)	3 000 000	250 000
Summa kortfristiga skulder till kreditinstitut	3 000 000	250 000

Not 14 Övriga skulder

	2023-12-31	2022-12-31
Redovisningskonto för moms	43 439	37 566
Personalens källskatt	0	4 680
Lagstadgade sociala avgifter	0	1 593
Medlemmars reparationsfond/inre fond	161 066	161 066
Summa övriga kortfristiga skulder	204 505	204 905

Not 15 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2023-12-31	2022-12-31
Upplupna arvoden och löner	5 400	0
Upplupna lagstadgade sociala avgifter	551	0
Förutbetalda hyror och avgifter	302 438	263 640
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	200 945	161 787
Avtalsplacerade betalningar	174	4 826
Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	509 508	430 253

Årsredovisningen och revisionsberättelsen för HSB Brf Järngården i Eskilstuna med räkenskapsår 2023-01-01 - 2023-12-31 har signerats digitalt.

Eskilstuna

Esa Runila

Mia Larsson

Mikael Olsson

Samuel Backman

Stefan Karlsson

Christer Johansson

Vår revisionsberättelse har lämnats

Pekka Laitinen
Av föreningen vald revisor

Ola Trané
BoRevision AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i HSB Bostadsrättsförening Järngården i Eskilstuna, org.nr. 718000-2573

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf Järngården i Eskilstuna för räkenskapsåret 2023.

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 2023 och av dess finansiella resultat och kassaflöde 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. 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 Bostadsrättsförening Järngården i Eskilstuna för räkenskapsåret 2023 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

Ola Trané
BoRevision i Sverige AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Pekka Laitinen
Av föreningen vald revisor



ÅRSREDOVISNING 2023

Årsredovisning för 2023 avseende HSB Brf Järngården i Eskilstuna signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

ESA RUNILA

Ordförande

E-signerade med BankID: 2024-04-16 kl. 20:13:39



STEFAN KARLSSON

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-04-16 kl. 20:52:52



MIKAEL OLSSON

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-04-16 kl. 20:15:45



SAMUEL BACKMAN

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-04-16 kl. 20:15:35



MIA LARSSON

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-04-16 kl. 21:18:43



CHRISTER JOHANSSON

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-04-16 kl. 21:58:34



PEKKA LAITINEN

Revisor

E-signerade med BankID: 2024-04-17 kl. 15:30:20



OLA TRANÉ

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2024-04-19 kl. 05:34:04



REVISIONSBERÄTTELSE 2023

Revisionsberättelsen för 2023 avseende HSB Brf Järngården i Eskilstuna signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

PEKKA LAITINEN

Revisor

E-signerade med BankID: 2024-04-17 kl. 15:31:31



OLA TRANÉ

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2024-04-19 kl. 05:35:08



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.