



ÅRSREDOVISNING 2022 / 2023

HSB Brf Eskilstunahus 7 i Eskilstuna

MEDLEM I HSB



HSB – där möjligheterna bor



FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

VERKSAMHETEN

Styrelsen för HSB Brf Eskilstunahus 7 i Eskilstuna med säte i Eskilstuna org.nr. 718000-3415 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2022-09-01 - 2023-08-31.

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 1950. Föreningens stadgar registrerades senast 2018-04-03.

Föreningen äger och förvaltar

Byggnader på fastigheter som upplåts med tomträtt i Eskilstuna kommun med adresserna Gredbergsgatan 5 A-C, 7 AC, Vadmangatan 14 A-B, 16 A-B, Västeråsvägen 38 A-B och 40 A-B:

Fastighet	Upplåts av	Avgäldsperiod	Nästa förnyelse	Nybyggnadsår byggnad
Giraffen1		10 år	2032-10-01	1953
Gräset 1		10 år	2032-10-01	1953

Totalt 2 objekt

Fastigheterna är fullvärdesförsäkrade i Protector Försäkring Sverige via Willis Towers Watson. I försäkringen ingår styrelseansvar. Hemförsäkring tecknas och bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna, kollektivt bostadsrättstillägg ingår i föreningens fastighetsförsäkring.

Antal	Benämning	Total yta m ²
8	lokaler (hyresrätt)	756
87	p-platser	0
10	garageplatser	199
110	lägenheter (upplåtna med bostadsrätt)	6260
15	förråd	329
Totalt 230 objekt		7544

Samtliga p-platser administreras av HSB Södermanland.

Föreningens lägenheter fördelas på:

- 17 st 1 rum och kök
- 76 st 2 rum och kök
- 13 st 3 rum och kök
- 4 st 4 rum och kök

Styrelsens sammansättning

Namn	Roll	Fr.o.m.	T.o.m.
Anna Zetterlund	Ordförande	2022-11-22	
Anette Cedergren	Ledamot	2022-02-22	
Teresa Laurén	Ledamot	2022-11-22	
Sara Jansson	Ledamot	2022-11-22	
Sara Adlers	Ledamot	2022-11-22	2023-07-26
Vanna Vojcuh	HSB Ledamot	2022-11-22	

I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är: Anna Zetterlund och Anette Cedergren

Styrelsen har under året hållit 8 protokollförda styrelsemöten.

Firmatecknare har varit: Anette Cedergren, Louise Granath, Anna Zetterlund, Sara Jansson, Sara Adlers.
Firman tecknas enligt ovan av Stadgar 2011.

Revisorer har varit extern part: En av HSB Riksförbund utsedd revisor hos Borevision AB.

Valberedning har varit vakant: Styrelsen har därför fungerat som valberedning, vald vid föreningsstämman.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2022-11-17. På stämman deltog 25 röstberättigade medlemmar.

VÄSENTLIGA HÄNDELSER UNDER RÄKENSKAPSÅRET

Årsavgiften har under året varit oförändrad.

Föreningen har en underhållsplan som redovisar fastighetens underhållsbehov.
Underhållsplanen används både för planering av tekniskt underhåll och för ekonomisk planering.

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

Senaste stadgeenliga fastighetsbesiktning utfördes i enlighet med föreningens underhållsplan våren 2023.

Höjning av hyror och p-plats från och med 1 Oktober 2023

På grund av det ekonomiska världsläget med inflation och ränteförändringar behövde vi i BRF Eskilstunahus nr 7 höja våra bostadshyror samt p-platsavgifter.

Den 1 oktober 2023 höjdes alla bostadshyror med 8% och den 1 oktober 2024 sker ytterligare en höjning med 5%.

Parkeringsplatser med och utan el höjdes med 50kr och garageplatser med 100kr. Även detta skedde den 1 oktober 2023.

Telia Öppen Fiber

2023 övergick BRF Eskilstunahus 7 från Telia 100 Mbit till Telia Öppen Fiber. Detta ger alla medlemmar möjlighet att välja en hastighet som passar deras individuella behov.

Sedan föreningen startade har följande större åtgärder genomförts:

Årtal	Ändamål
2020	Nya balkonger
2020	Byte av liggande stammar
2023	Telia Öppen Fiber

Förvaltning

Föreningen har avtal med nedanstående företag

Leverantör

HSB Södermanland	Lokalvård - ekonomisk och teknisk förvaltning
Åka Mark AB	Fastighetsskötsel
Eskilstuna Energi & Miljö	Elavtal, el och nät
Eskilstuna Energi & Miljö	Fjärrvärme, vatten och renhållning
Telia	Kabel-TV och porttelefon
Protector Försäkring	Fastighetsförsäkring

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

(Antaganden gjorda 2023)

Årtal	Ändamål
2024	Olja entrépartier, måla garagedörrar samt smidesräcken
2024	Stamspolning
2025	OVK Ventilation
2027	Värmeledningar, termostatventiler, undercentral
2027	Ledbelysning

MEDLEMSINFORMATION

Under året har 17 bostadsrätter överlåtits och 0 upplåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 126 och under året har det tillkommit 22 och avgått 22 medlemmar.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 126.

FLERÅRSÖVERSIKT

	2022/2023	2021/2022	2020/2021	2019/2020	2018/2019
Sparande, kr/kvm	159	254	258	161	149
Skuldsättning, kr/kvm	4 388	4 429	4 469	4 509	2 127
Skuldsättning bostadsrättsyta, kr/kvm	4 918	4 964	5 009	5 054	2 384
Räntekänslighet, %	8	8	9	9	4
Energikostnad, kr/kvm	178	176	165	165	166
Årsavgifter, kr/kvm	615	615	572	542	542
Årsavgifter/totala intäkter, %	87	88	86	87	87
Totala intäkter, kr/kvm	785	779	752	714	708
Nettoomsättning, tkr	5 477	5 498	5 224	4 963	4 969
Resultat efter finansiella poster, tkr	165	785	630	514	-671
Soliditet, %	6	8	4	2	1

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 stämans beslut	Förändring under året*	Belopp vid årets utgång
Bundet eget kapital				
Inbetalade insatser, kr	177 245	0	0	177 245
Kapitaltillskott/extra insats, kr	0	0	0	0
Upplåtelseavgifter, kr	0	0	0	0
Uppskrivningsfond, kr	0	0	0	0
Underhållsfond, kr	4 854 535	0	591 125	5 445 660
S:a bundet eget kapital, kr	5 031 780	0	591 125	5 622 905
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat, kr	-3 778 010	784 868	-591 125	-3 584 267
Årets resultat, kr	784 868	-784 868	165 285	165 285
S:a ansamlad vinst/förlust, kr	-2 993 142	0	-425 840	-3 418 982
S:a eget kapital, kr	2 038 638	0	165 285	2 203 923

* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 623 000 kr samt ianspråktagande skett med 31 875 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	-2 993 142
Årets resultat, kr	165 285
Reservation till underhållsfond, kr	-623 000
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	31 875
Summa till föreningsstämmans förfogande, kr	-3 418 982

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Styrelsens förslag gällande extra reservation till underhållsfond, kr	-0
Balanseras i ny räkning, kr	-3 418 982

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

Resultaträkning	Not	2022-09-01	2021-09-01
	1	-2023-08-31	-2022-08-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	5 476 502	5 498 474
Övriga rörelseintäkter	3	28 105	-30 225
Summa rörelseintäkter		5 504 607	5 468 249
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	4	-3 162 116	-2 590 028
Övriga externa kostnader	5	-473 977	-393 537
Underhåll enligt plan	6	-31 875	-32 686
Personalkostnader och arvoden	7	-188 628	-186 042
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-915 535	-966 735
Summa rörelsekostnader		-4 772 131	-4 169 028
Rörelseresultat		732 476	1 299 221
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		17 901	0
Räntekostnader och liknande resultatposter		-585 092	-514 353
Summa finansiella poster		-567 191	-514 353
Resultat efter finansiella poster		165 285	784 868
Årets resultat		165 285	784 868

Balansräkning	Not	2023-08-31	2022-08-31
	1		
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	8	30 123 318	31 005 832
Maskiner och andra tekniska anläggningar	9	156 060	189 082
Summa materiella anläggningstillgångar		30 279 378	31 194 914
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	10	500	500
Summa finansiella anläggningstillgångar		500	500
Summa anläggningstillgångar		30 279 878	31 195 414
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		24 391	10 771
Övriga fordringar		5 086	24 271
Avräkningskonto HSB Södermanland		3 356 873	3 103 076
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	11	188 824	127 597
Summa kortfristiga fordringar		3 575 174	3 265 715
<i>Kortfristiga placeringar</i>			
Övriga kortfristiga placeringar	12	500 000	0
Summa kortfristiga placeringar		500 000	0
Summa omsättningstillgångar		4 075 174	3 265 715
SUMMA TILLGÅNGAR		34 355 052	34 461 129

Balansräkning	Not	2023-08-31	2022-08-31
	1		
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Insatser		177 245	177 245
Fond för yttre underhåll		5 445 660	4 854 535
Summa bundet eget kapital		5 622 905	5 031 780
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-3 584 267	-3 778 010
Årets resultat		165 285	784 868
Summa fritt eget kapital		-3 418 982	-2 993 142
Summa eget kapital		2 203 923	2 038 638
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	13, 14	25 407 039	25 798 566
Summa långfristiga skulder		25 407 039	25 798 566
Kortfristiga skulder			
Kortfristig del av långfristig skuld till kreditinstitut	15	5 382 009	5 273 622
Leverantörsskulder		90 239	38 212
Aktuella skatteskulder		32 492	25 407
Övriga skulder	16	592 201	604 693
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	17	647 149	681 991
Summa kortfristiga skulder		6 744 090	6 623 925
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		34 355 052	34 461 129

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 47 år. Årets avskrivningar på de olika komponenterna uppgår genomsnittligt till 2 %.

Avskrivning på maskiner och inventarier sker linjärt med 10 % 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 468 518 kronor.

Not 2 Nettoomsättning

	2022-09-01	2021-09-01
	-2023-08-31	-2022-08-31
Årsavgifter	3 847 176	3 847 176
Hyror	711 826	709 834
Hysesbortfall	-60 230	-36 254
Intäkter konsumtionsavgift	944 166	947 888
Övriga intäkter	33 564	29 830
Summa nettoomsättning	5 476 502	5 498 474

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2022-09-01	2021-09-01
	-2023-08-31	-2022-08-31
Övriga ersättningar och intäkter	28 105	-30 225
Summa övriga rörelseintäkter	28 105	-30 225

Not 4 Driftskostnader

	2022-09-01	2021-09-01
	-2023-08-31	-2022-08-31
Reparation, förbrukningsmaterial mm	19 885	5 388
Löpande underhåll	324 769	84 172
Elavgifter	127 901	133 133
Uppvärmningsavgifter	817 096	825 533
Vatten och avlopp	305 167	273 272
Sophämtning	204 962	209 825
Försäkringar	124 083	108 827
Tomrättsavgäld	352 470	191 984
Kabel-TV/bredband	98 743	97 137
Fastighetsskötsel	589 819	479 745
Kommunal fastighetsavgift / fastighetsskatt	196 820	199 240
Övriga kostnader	400	4 500
Kundbonus	0	-22 728
Summa driftskostnader	3 162 115	2 590 028

Not 5 Övriga externa kostnader

	2022-09-01	2021-09-01
	-2023-08-31	-2022-08-31
Revisionsarvoden	15 625	27 163
Administrativ/ekonomisk förvaltning Grundavtal	154 167	149 638
Övriga förvaltningskostnader	1 600	800
Konsultarvoden	38 914	0
Medlemsavgift HSB	31 500	31 417
Möteskostnader	459	0
Fritidsverksamhet	1 652	0
Överlåtelseavgift	33 968	7 640
Pantförskrivningsavgift	14 148	4 305
Kreditupplysning	1 834	2 160
Kontorsmaterial och trycksaker	5 042	4 978
Avtal vicevärdsuppdrag	171 386	158 730
Inkassokostnader	3 681	6 706
Summa övriga externa kostnader	473 976	393 537

Not 6 Underhåll enligt plan

	2022-09-01	2021-09-01
	-2023-08-31	-2022-08-31
Underhåll enligt plan	31 875	32 686
Summa underhåll enligt plan	31 875	32 686

Not 7 Personalkostnader och arvoden

	2022-09-01	2021-09-01
	-2023-08-31	-2022-08-31
Löner anställda	200	800
Arvode styrelse	46 500	43 500
Arvode vicevärd	96 300	96 150
Arvode föreningsvald revisor	1 500	1 500
Sociala avgifter	40 756	44 092
Övriga personalkostnader	3 372	0
Summa personalkostnader och arvoden	188 628	186 042

Föreningen har ingen anställd personal.

Not 8 Byggnader och mark

Byggnadernas nu aktiverade komponenter är helt avskrivna år 2070.
Värdeår enligt taxeringsbeslut 1953.

	2023-08-31	2022-08-31
Ingående anskaffningsvärden byggnader	24 075 380	24 075 380
Ingående anskaffningsvärde standardförbättringar	20 349 513	20 349 513
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	44 424 893	44 424 893
Ingående avskrivningar	-13 419 061	-12 480 842
Årets avskrivningar	-882 513	-938 219
Utgående ackumulerade avskrivningar	-14 301 574	-13 419 061
Utgående redovisat värde	30 123 319	31 005 832
Taxeringsvärde byggnad - bostäder	47 000 000	47 000 000
Taxeringsvärde byggnad - lokaler	1 704 000	1 704 000
Taxeringsvärde mark - bostäder	23 400 000	23 400 000
Taxeringsvärde mark - lokaler	1 005 000	1 005 000
Totalt taxeringsvärde	73 109 000	73 109 000

Fastighetsbeteckning: Giraffen 1 och Gräset 1

Not 9 Maskiner och andra tekniska anläggningar

	2023-08-31	2022-08-31
Ingående anskaffningsvärden	313 345	279 551
Årets investeringar	0	33 794
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	313 345	313 345
Ingående avskrivningar enligt plan	-124 263	-95 747
Årets avskrivning enligt plan	-33 022	-28 516
Utgående ackumulerade avskrivningar	-157 285	-124 263
Utgående redovisat värde	156 060	189 082

Not 10 Andra långfristiga värdepappersinnehav

Andel i HSB 500 kronor, föregående år 500 kronor.

Not 11 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2023-08-31	2022-08-31
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	188 824	127 597
Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	188 824	127 597

Not 12 Övriga kortfristiga placeringar

	2023-08-31	2022-08-31
Räntebärande konto HSB	500 000	0
Summa kortfristiga placeringar	500 000	0

Not 13 Skulder till kreditinstitut

Låneinstitut	Räntesats %	Konv datum	Lånebelopp 2023-08-31	Lånebelopp 2022-08-31
Stadshypotek AB	1,67	2027-09-01	4 000 000	4 000 000
Stadshypotek AB	1,38	2024-09-01	3 000 000	3 000 000
Stadshypotek AB	1,17	2026-09-01	3 569 789	3 610 241
Stadshypotek AB	1,58	2023-09-01	5 228 777	5 358 685
Stadshypotek AB	1,97	2029-09-01	10 000 000	10 000 000
Stadshypotek AB	4,75	2026-09-01	4 990 482	5 103 262
			30 789 048	31 072 188
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut			-5 098 869	-4 990 482
Nästa års amortering beräknas uppgå till			-283 140	-283 140
Långfristiga skulder exklusive kortfristig del			25 407 039	25 798 566

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	1 132 560
Om 5 år beräknas nuvarande skulder uppgå till	29 373 348

Not 14 Ställda säkerheter

	2023-08-31	2022-08-31
Uttagna fastighetsinteckningar	31 922 100	31 922 100
Summa ställda säkerheter	31 922 100	31 922 100

Not 15 Kortfristig del av långfristig skuld till kreditinstitut

	2023-08-31	2022-08-31
Kortfristig del av långfristig skuld (nästa års beräknade amortering, samt lån med slutförfallodag inom ett år)	5 382 009	5 273 622
Summa kortfristiga skulder till kreditinstitut	5 382 009	5 273 622

Not 16 Övriga skulder

	2023-08-31	2022-08-31
Personalens källskatt	7 221	2 407
Lagstadgade sociala avgifter	7 563	2 521
Medlemmars reparationsfond/inre fond	577 417	599 765
Summa övriga kortfristiga skulder	592 201	604 693

Not 17 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2023-08-31	2022-08-31
Upplupna räntekostnader	81 616	95 509
Förutbetalda hyror och avgifter	425 498	415 146
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	139 535	159 999
Avtalsplacerade betalningar	500	11 337
Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	647 149	681 991

Årsredovisningen för HSB Brf Eskilstunahus 7 med räkenskapsår 2022-09-01 - 2023-08-31 har signerats digitalt.

Anna Zetterlund

Anette Cedergren

Teresa Laurén

Sara Jansson

Vanna Vojcuh

Min revisionsberättelse har lämnats digitalt

Agnes Milton
BoRevision AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i HSB Brf Eskilstunahus 7 i Eskilstuna, org.nr. 718000-3415

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf Eskilstunahus 7 i Eskilstuna för räkenskapsåret 2022-09-01 - 2023-08-31.

Enligt min uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 31 augusti 2023 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Jag tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet 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.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina uttalanden.

Styrelsens ansvar

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

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Den upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om beslut har fattats om att avveckla verksamheten.

Revisorns ansvar

Mina 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 mina 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.

Rapport om andra krav enligt lagar, andra författningar samt stadgar

Uttalanden

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning för HSB Brf Eskilstunahus 7 i Eskilstuna för räkenskapsåret 2022-09-01 - 2023-08-31 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Jag tillstyrker att föreningsstämman disponerar resultatet enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina uttalanden.

Övrig Uppllysning

Enligt föreningens stadgar ska föreningen ha minst två revisorer, varav en utsedd av HSB Riksförbund. Under året har föreningsstämman ej utsett en föreningsvald revisor.

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

Mitt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed mitt uttalande om ansvarsfrihet, är att inhämta revisionsbevis för att med en rimlig grad av säkerhet kunna bedöma om någon styrelseledamot i något väsentligt avseende:

- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

Mitt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed mitt 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 ersättningskyldighet mot föreningen, eller att ett förslag till dispositioner av föreningens vinst eller förlust inte är förenligt med bostadsrättslagen.

Som en del av en revision enligt god revisionssed i Sverige använder jag 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 min professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att jag fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelse skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Jag går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för mitt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för mitt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har jag granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Stockholm

Digitalt signerad av

Agnes Milton
BoRevision i Sverige AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor



ÅRSREDOVISNING 2022 / 2023

Årsredovisning för 2022 / 2023 avseende HSB Brf Eskilstunahus 7 i Eskilstuna signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

ANNA ZETTERLUND

Ordförande

E-signerade med BankID: 2024-01-25 kl. 11:57:44



ANETTE CEDERGREN

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-01-24 kl. 12:26:09



TERESA LAURÉN

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-01-24 kl. 20:45:52



SARA JANSSON

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-01-24 kl. 09:43:45



VANNA VOJCUH

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-01-24 kl. 09:41:07



AGNES MILTON

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2024-02-06 kl. 14:19:05



REVISIONSBERÄTTELSE 2022 / 2023

Revisionsberättelsen för 2022 / 2023 avseende HSB Brf Eskilstunahus 7 i Eskilstuna signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

AGNES MILTON

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2024-02-06 kl. 14:18:45



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.