



## ÅRSREDOVISNING 2023

HSB Brf Nyttan 21 i Eskilstuna



# FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

## VERKSAMHETEN

Styrelsen för HSB Brf Nyttan 21 i Eskilstuna med säte i Eskilstuna org.nr. 769613-2807 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2023-01-01 - 2023-12-31

### 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 2005. Föreningens stadgar registrerades senast 2018-03-28.

### Föreningen äger och förvaltar

Föreningen äger och förvaltar byggnaderna på fastigheten i Eskilstuna kommun med adress Beroniusgatan 5 A och B:

Fastighet	Förvärvsdatum	Nybyggnadsår byggnad
Nyttan 21	2005-10-24	1992

#### Totalt 1 objekt

Fastigheterna har varit fullvärdeförsäkrade i Protector Försäkring Sverige. I försäkringen ingår styrelseansvar samt försäkring mot ohyra. I försäkringen ingår även bostadsrättstillägg. Observera att denna inte ersätter hemförsäkringen.

Antal	Benämning	Total yta m <sup>2</sup>
21	p-platser	0
29	lägenheter (upplåtna med bostadsrätt)	1 759
1	lokaler (hyresrätt)	50
<b>Totalt 51 objekt</b>		<b>1 809</b>

Föreningens lägenheter fördelas på:

- 10 st 1 rum och kök
- 9 st 2 rum och kök
- 9 st 3 rum och kök
- 1 st 4 rum och kök

## Styrelsens sammansättning

Namn	Roll	Fr.o.m.
Inger Carlsson	Ordförande	2023-05-29
Branislav Sekaric	Ledamot	2023-05-29
Vanna Vojcuh	HSB Ledamot	2023-05-29
Amir Ghandchi	Ledamot	2022-06-13
Sladjana Jankovic	Ledamot	2023-05-29
Elham Jabari	Ledamot	2023-05-29
Linn Karlin	Ledamot	2023-05-29

I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är: Inger Carlsson, Elham Jabari och Amir Ghandchi.

Styrelsen har under året hållit 8 protokollförda styrelsemöten.

Firmatecknare har varit: Inger Carlsson, Linn Karlin och Branislav Sekaric.

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

Revisorer har varit: En revisor hos Borevision AB.

Ingen valberedning har valts vid föreningsstämman.

## Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2023-05-29. På stämman deltog 6 röstberättigade medlemmar.

## VÄSENTLIGA HÄNDELSER UNDER RÄKENSKAPSÅRET

Årsavgiften förändrades fr.o.m. 2023-01-01 med +10%. Den genomsnittliga årsavgiftsnivån för bostäder uppgår till 828 kr/kvm.

En förändring av årsavgiften med +4,8% per 2024-01-01 är registrerad.

Föreningen har en underhållsplan som redovisar fastighetens underhållsbehov.

Underhållsplanen upprättades 2013 och sträcker sig fram till 2027. Den används både för planering av tekniskt underhåll och för ekonomisk planering. Styrelsen bedömer att underhållsplanen är aktuell.

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

Senaste stadgeenliga fastighetsbesiktning utfördes i enlighet med föreningens aktuella underhållsplan den 2023-10-17.

- trädvård
- färgsortering
- byte av leverantör av bredband till Telenor, uppgradering av bredbandshanstighet
- byte av avtal för snöröjning till M4

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

Årtal	Ändamål
2014	Målning lägenhetsdörrar
2014	Reparation hyreslägenhet
2016	Tvättmaskin, torktumlare, torkskåp
2016	Renovering av hiss
2020	Målning av portar
2020	Tätning av fasad
2021	Renovering av hiss, port B
2022	Markarbeten parkering 5 B
2023	Byte av belysning i 5 A samt yttrebelysning

**Förvaltning**

Föreningen har avtal med nedanstående företag

Leverantör	Avtalsstyp
HSB Södermanland	Ekonomisk förvaltning
HSB Södermanland	Fastighetskötsel, lokalvård, teknisk förvaltning
Fibra AB	Stadsnät (Bredband, TV, Telefoni)
Certego	Administrationsavtal nycklar
Nodisk hiss	Service på hissar
Eskilstuna Energi & Miljö	El, fjärrvärme, vatten och sophämtning
Protector Försäkring Sv	Fastighetsförsäkring
Ditt Brandskydd	Serviceavtal av röklockor och brandsläckre

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

Planering av att bygga om soprummet för förvaring av rullstol och barnvagnar. Soprummet flyttas ut till cykelboden vid parkeringen.

**MEDLEMSINFORMATION**

Under året har 2 bostadsrätter överlåtits och 0 upplåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 42 och under året har det tillkommit 3 och avgått 4 medlemmar.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 41.

## FLERÅRSÖVERSIKT

	2023	2022	2021	*2020	2019
Sparande, kr/kvm	89	4	249	0	0
Skuldsättning, kr/kvm	7 145	7 233	7 325	7 408	7 496
Skuldsättning bostadsrättsyta, kr/kvm	7 348	7 438	7 533	0	0
Räntekänslighet, %	9	10	10	0	0
Energikostnad, kr/kvm	177	160	166	0	0
Årsavgifter, kr/kvm	898	823	823	752	752
Årsavgifter/totala intäkter, %	96	96	94	0	0
Totala intäkter, kr/kvm	913	831	850	0	0
Nettoomsättning, tkr	1 641	1 503	1 537	1 537	1 431
Resultat efter finansiella poster, tkr	-224	-214	-285	-77	119
Soliditet, %	42	42	42	43	43

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

\*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.

**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.

#### Upplysning vid förlust:

Årets negativa resultat beror på föreningens avskrivningar, underhållsarbeten samt ökade räntekostnader. Föreningen ett positivt sparande och kassaflöde över tid, samt så har styrelsen har beslutat höja avgiften med 4% från 2024-01-01. Enligt underhållsplanen står föreningen ej inför några större underhåll eller investeringar de närmaste åren.

## FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL

	Belopp vid årets ingång	Disposition av föregående års resultat enligt stämans beslut	Förändring under året*	Belopp vid årets utgång
<b>Bundet eget kapital</b>				
Inbetalade insatser, kr	10 187 500	0	0	10 187 500
Underhållsfond, kr	114 000	0	-60 812	53 188
<b>S:a bundet eget kapital, kr</b>	<b>10 301 500</b>	<b>0</b>	<b>-60 812</b>	<b>10 240 688</b>
<b>Fritt eget kapital</b>				
Balanserat resultat, kr	-258 858	-213 779	60 812	-411 825
Årets resultat, kr	-213 779	213 779	-223 788	-223 788
<b>S:a ansamlad vinst/förlust, kr</b>	<b>-472 637</b>	<b>0</b>	<b>-162 976</b>	<b>-635 613</b>
<b>S:a eget kapital, kr</b>	<b>9 828 863</b>	<b>0</b>	<b>-223 788</b>	<b>9 605 075</b>

\* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 114 000 kr samt ianspråktagande skett med 174 812 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	-472 637
Årets resultat, kr	-223 788
Reservation till underhållsfond, kr	-114 000
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	174 812
<b>Summa till föreningsstämmans förfogande, kr</b>	<b>-635 613</b>

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

Styrelsens förslag gällande extra reservation till underhållsfond, kr	-0
<b>Balanseras i ny räkning, kr</b>	<b>-635 613</b>

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

<b>Resultaträkning</b>	<b>Not</b>	<b>2023-01-01</b>	<b>2022-01-01</b>
	<b>1</b>	<b>-2023-12-31</b>	<b>-2022-12-31</b>
<b>Rörelseintäkter</b>			
Nettoomsättning	2	1 640 740	1 502 734
Övriga rörelseintäkter	3	11 771	0
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>1 652 511</b>	<b>1 502 734</b>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Driftskostnader	4	-1 114 223	-1 083 062
Övriga externa kostnader	5	-118 941	-131 525
Personalkostnader och arvoden	6	-41 805	-41 549
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-221 789	-221 789
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-1 496 758</b>	<b>-1 477 925</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>155 753</b>	<b>24 809</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		1 239	58
Räntekostnader och liknande resultatposter		-380 780	-182 456
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-379 541</b>	<b>-182 398</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>-223 788</b>	<b>-157 589</b>
Skatt på årets resultat		0	-56 190
<b>Årets resultat</b>		<b>-223 788</b>	<b>-213 779</b>



<b>Balansräkning</b>	<b>Not</b>	<b>2023-12-31</b>	<b>2022-12-31</b>
	1		
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	7	21 788 130	22 009 918
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<b>21 788 130</b>	<b>22 009 918</b>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>21 788 130</b>	<b>22 009 918</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Aktuella skattefordringar		51 034	0
Övriga fordringar	8	1 040 944	1 209 358
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	9	83 733	55 869
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>1 175 711</b>	<b>1 265 227</b>
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>1 175 711</b>	<b>1 265 227</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>22 963 841</b>	<b>23 275 145</b>

<b>Balansräkning</b>	<b>Not</b>	<b>2023-12-31</b>	<b>2022-12-31</b>
	1		
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<b>Eget kapital</b>			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		10 187 500	10 187 500
Fond för yttre underhåll		53 188	114 000
<b>Summa bundet eget kapital</b>		<b>10 240 688</b>	<b>10 301 500</b>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-411 825	-258 858
Årets resultat		-223 788	-213 779
<b>Summa fritt eget kapital</b>		<b>-635 613</b>	<b>-472 637</b>
<b>Summa eget kapital</b>		<b>9 605 075</b>	<b>9 828 863</b>
<b>Långfristiga skulder</b>			
Skulder till kreditinstitut	10, 11	12 766 516	4 176 880
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>12 766 516</b>	<b>4 176 880</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Kortfristig del av långfristig skuld till kreditinstitut	12	158 712	8 907 060
Leverantörsskulder		142 426	57 964
Aktuella skatteskulder		0	60 499
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	13	291 112	243 879
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>592 250</b>	<b>9 269 402</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>22 963 841</b>	<b>23 275 145</b>

<b>Kassaflödesanalys</b>	<b>Not</b>	<b>2023-01-01</b>	<b>2022-01-01</b>
	<b>1</b>	<b>-2023-12-31</b>	<b>-2022-12-31</b>
<b>Den löpande verksamheten</b>			
Resultat efter finansiella poster		-223 788	-157 589
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		221 789	221 789
Betald skatt		0	-56 190
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>-1 999</b>	<b>8 010</b>
<b>Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet</b>			
Förändring av kundfordringar		0	9 389
Förändring av kortfristiga fordringar		-80 137	-65 400
Förändring av leverantörsskulder		84 462	8 623
Förändring av kortfristiga skulder		-13 267	-28 911
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>		<b>-10 941</b>	<b>-68 289</b>
<b>Finansieringsverksamheten</b>			
Ökning/minskning av skulder till kreditinstitut		-158 712	-166 968
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>		<b>-158 712</b>	<b>-166 968</b>
<b>Årets kassaflöde</b>		<b>-169 653</b>	<b>-235 257</b>
<b>Likvida medel vid årets början</b>			
Likvida medel vid årets början		1 152 443	1 387 701
<b>Likvida medel vid årets slut</b>		<b>982 790</b>	<b>1 152 444</b>

## Noter

### Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2016:10 Årsredovisning i mindre företag (K2) samt Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2023:1 om kompletterande upplysningar i bostadsrättsföreningars årsredovisningar.

Avskrivning på byggnaden sker linjärt över bedömd nyttjandeperiod. Vid bedömningen av nyttjandeperiod har de delar av byggnaden med längst nyttjandeperiod varit utgångspunkten eftersom avsikten är att delar med kortare nyttjandeperiod ska repareras och underhållas. Fastighetens livslängd bedöms vara 98 år. Återstående nyttjandeperiod för föreningens byggnad har bedömts vara 89 år. Utgifter som i enlighet med god redovisningssed och äldre normgivning aktiverats som separat avskrivningsenheter ligger fortsatt kvar med separata avskrivningsplaner.

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

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

Föreningens underskottsavdrag enligt senast lämnade inkomstdeklaration uppgår till 15 174 kronor.

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.

### Not 2 Nettoomsättning

	2023-01-01 -2023-12-31	2022-01-01 -2022-12-31
Årsavgifter	1 455 624	1 323 312
Hyror	56 400	73 725
Hysesbortfall	-4 800	-23 805
Intäkter konsumtionsavgift	124 584	124 584
Övriga intäkter	8 932	4 917
<b>Summa nettoomsättning</b>	<b>1 640 740</b>	<b>1 502 733</b>

**Not 3 Övriga rörelseintäkter**

	<b>2023-01-01</b>	<b>2022-01-01</b>
	<b>-2023-12-31</b>	<b>-2022-12-31</b>
Elstöd	11 771	0
<b>Summa övriga rörelseintäkter</b>	<b>11 771</b>	<b>0</b>

**Not 4 Driftskostnader**

	<b>2023-01-01</b>	<b>2022-01-01</b>
	<b>-2023-12-31</b>	<b>-2022-12-31</b>
Reparation, förbrukningsmaterial mm	3 113	7 724
Löpande underhåll	150 282	370 602
Underhåll enligt plan	174 812	0
Elavgifter	56 133	40 909
Uppvärmningsavgifter	169 347	158 120
Vatten och avlopp	94 281	89 812
Sophämtning	68 531	63 950
Försäkringar	45 049	48 910
Kabel-TV/bredband	113 852	116 926
Fastighetsskötsel	189 964	151 912
Kommunal fastighetsavgift / fastighetskatt	48 859	45 570
Övriga kostnader	0	458
Kundbonus	0	-11 832
<b>Summa driftskostnader</b>	<b>1 114 223</b>	<b>1 083 061</b>

**Not 5 Övriga externa kostnader**

	<b>2023-01-01</b>	<b>2022-01-01</b>
	<b>-2023-12-31</b>	<b>-2022-12-31</b>
Revisionsarvoden	15 700	11 600
Administrativ/ekonomisk förvaltning Grundavtal	46 336	44 760
Administrativ/ekonomisk förvaltning Extradebiteringar	1 000	0
Övriga förvaltningskostnader	800	11 950
Konsultarvoden	0	3 432
Medlemsavgift HSB	11 250	11 250
Fritidsverksamhet	0	760
Överlåtelseavgift	2 521	3 622
Pantförskrivningsavgift	1 050	1 930
Representation, avdragsgill	158	0
Kreditupplysning	844	135
Avtal vicevärdsuppdrag	39 228	37 896
Inkassokostnader	54	4 189
<b>Summa övriga externa kostnader</b>	<b>118 941</b>	<b>131 524</b>

**Not 6 Personalkostnader och arvoden**

	<b>2023-01-01</b>	<b>2022-01-01</b>
	<b>-2023-12-31</b>	<b>-2022-12-31</b>
Arvode styrelse	30 000	30 000
Övriga arvoden	0	1 500
Sociala avgifter	7 305	9 049
Övriga personalkostnader	4 500	1 000
<b>Summa personalkostnader och arvoden</b>	<b>41 805</b>	<b>41 549</b>

Föreningen har ingen anställd personal.

**Not 7 Byggnader och mark**

Byggnadernas nu aktiverade komponenter är helt avskrivna år 2112.  
Värdeår enligt taxeringsbeslut 1992.

	2023-12-31	2022-12-31
Ingående anskaffningsvärden byggnader	22 844 226	22 844 226
Ingående anskaffningsvärde mark	2 268 700	2 268 700
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>25 112 926</b>	<b>25 112 926</b>
Ingående avskrivningar	-3 103 008	-2 881 219
Årets avskrivningar	-221 789	-221 789
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-3 324 797</b>	<b>-3 103 008</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>21 788 129</b>	<b>22 009 918</b>
Taxeringsvärde byggnad - bostäder	19 200 000	19 200 000
Taxeringsvärde byggnad - lokaler	245 000	245 000
Taxeringsvärde mark - bostäder	7 200 000	7 200 000
Taxeringsvärde mark - lokaler	60 000	60 000
<b>Totalt taxeringsvärde</b>	<b>26 705 000</b>	<b>26 705 000</b>

Fastighetsbeteckning: Nyttan 21

**Not 8 Övriga fordringar**

	2023-12-31	2022-12-31
Skattekonto	58 154	56 915
Skattefordringar	51 034	0
Avräkningskonto HSB	982 790	1 152 443
<b>Summa övriga fordringar</b>	<b>1 091 978</b>	<b>1 209 358</b>

**Not 9 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter**

	2023-12-31	2022-12-31
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	83 733	55 869
<b>Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</b>	<b>83 733</b>	<b>55 869</b>

**Not 10 Skulder till kreditinstitut**

Låneinstitut	Räntesats %	Konv datum	Lånebelopp 2023-12-31	Lånebelopp 2022-12-31
Stadshypotek AB	4,56	2026-03-01	3 085 000	3 125 000
Stadshypotek AB	4,03	2026-04-30	5 663 348	5 722 036
Stadshypotek AB	3,70	2027-06-30	1 039 500	1 066 500
Stadshypotek AB	1,27	2025-01-30	3 137 380	3 170 404
			<b>12 925 228</b>	<b>13 083 940</b>
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut			-0	-8 748 348
Nästa års amortering beräknas uppgå till			-158 712	-158 712
<b>Långfristiga skulder exklusive kortfristig del</b>			<b>12 766 516</b>	<b>4 176 880</b>

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

Amortering inom 2-5 år beräknas uppgå till	634 848
Om 5 år beräknas nuvarande skulder uppgå till	12 131 668

**Not 11 Ställda säkerheter**

	2023-12-31	2022-12-31
Uttaga fastighetsinteckningar	18 266 000	18 266 000
<b>Summa ställda säkerheter</b>	<b>18 266 000</b>	<b>18 266 000</b>

**Not 12 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)	158 712	8 907 060
<b>Summa kortfristiga skulder till kreditinstitut</b>	<b>158 712</b>	<b>8 907 060</b>



**Not 13 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter**

	<b>2023-12-31</b>	<b>2022-12-31</b>
Upplupna arvoden och löner	17 000	17 000
Upplupna lagstadgade sociala avgifter	5 348	5 348
Upplupna räntekostnader	52 497	16 191
Förutbetalda hyror och avgifter	128 826	126 188
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	87 441	79 153
<b>Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</b>	<b>291 112</b>	<b>243 880</b>

Årsredovisningen för HSB Brf Nyttan 21 i Eskilstuna med räkenskapsår 2023-01-01 - 2023-12-31 har skrivits under digitalt.

Inger Carlsson  
Ordförande

Branislav Sekaric  
Ledamot

Elham Jabari  
Ledamot

Sladjana Jankovic  
Ledamot

Amir Ghandchi  
Ledamot

Linn Karlin  
Ledamot

Vanna Vojcuh  
Ledamot

Min revisionsberättelse har lämnats och har skrivits under digitalt.

Agnes Milton  
BoRevision AB

## REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i HSB Bostadsrättsförening Nyttan 21 i Eskilstuna, org.nr. 769613-2807

### Rapport om årsredovisningen

#### Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Bostadsrättsförening Nyttan 21 i Eskilstuna för räkenskapsåret 2023. 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 december 2023 och av dess finansiella resultat och kassaflöde 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 Bostadsrättsförening Nyttan 21 i Eskilstuna för räkenskapsåret 2023 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 revisionsssed 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 upplysning

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 revisionsssed 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 revisionsssed 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 överträdelser 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 2023

Årsredovisning för 2023 avseende HSB Brf Nyttan 21 i Eskilstuna signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

**INGER CARLSSON**

**Ordförande**

E-signerade med BankID: 2024-05-09 kl. 11:17:57



**BRANISLAV SEKARIC**

**Ledamot**

E-signerade med BankID: 2024-05-08 kl. 15:51:17



**ELHAM JABARI**

**Ledamot**

E-signerade med BankID: 2024-05-15 kl. 07:02:26



**SLADJANA JANKOVIC**

**Ledamot**

E-signerade med BankID: 2024-05-15 kl. 21:37:52



**AMIR GHANDCHI**

**Ledamot**

E-signerade med BankID: 2024-05-08 kl. 17:10:23



**LINN KARLIN**

**Ledamot**

E-signerade med BankID: 2024-05-11 kl. 08:40:55



**VANNA VOJCUH**

**Ledamot**

E-signerade med BankID: 2024-05-08 kl. 09:14:39



**AGNES MILTON**

**Bolagsrevisor**

E-signerade med BankID: 2024-05-16 kl. 09:16:37



## REVISIONSBERÄTTELSE 2023

Revisionsberättelsen för 2023 avseende HSB Brf Nyttan 21 i Eskilstuna signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

**AGNES MILTON**

**Bolagsrevisor**

E-signerade med BankID: 2024-05-16 kl. 09:16:18

