



ÅRSREDOVISNING 2022

HSB Brf Härolden i Eskilstuna

MEDLEM I HSB



HSB – där möjligheterna bor



FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

VERKSAMHETEN

Styrelsen för HSB Brf Härolden i Eskilstuna med säte i Eskilstuna org.nr. 718000-2672 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2022-01-01 - 2022-12-31

ALLMÄNT OM VERKSAMHETEN

Föreningen är en äkta bostadsrättsförening enligt inkomstskattelagen (1999:1229). Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostäder till medlemmarna med nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Föreningen registrerades 1954. Föreningens stadgar registrerades senast 2018-12-05.

Föreningen äger och förvaltar

Föreningen äger och förvaltar byggnaderna på fastigheterna i Eskilstuna kommun med adress Bryggartorpsgatan 4, 6 och 11, Stenkvistavägen 6, 8 och 10 samt Rosenhällsgatan 4:

Fastighet	Förvävsdatum	Nybyggnadsår byggnad
Hantverkaren 1	1954-02-03	1960
Härolden 7	1954-02-03	1960
Hökaren 21	1954-02-03	1956 och 1960

Totalt 3 objekt

Fastigheterna är fullvärdesförsäkrade i Protector Försäkringar. I försäkringen ingår styrelseansvar samt försäkring mot ohyra. Hemförsäkring tecknas och bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna, kollektivt bostadsrättstillägg ingår i föreningens fastighetsförsäkring. Från 2023-01-01 är föreningen försäkrad i Länsförsäkringar.

Antal	Benämning	Total yta m ²
8	lokaler (hyresrätt)	1308
181	lägenheter (upplåtna med bostadsrätt)	11998
48	garageplatser	0
29	p-platser	0
Totalt 266 objekt		13306

Föreningens lägenheter fördelas på:

- 2 st 1 rum och kokskåp
- 25 st 1 rum och kök
- 57 st 2 rum och kök
- 73 st 3 rum och kök
- 13 st 4 rum och kök
- 11 st 5 rum och kök

Styrelsens sammansättning

Namn	Roll	Fr.o.m.
Anders Caspár	Ordförande	2022-05-19
Jan Wiklund	Ledamot	2022-05-19
Andreas Klinton	Ledamot	2022-05-19
Roger Farah	Ledamot	2021-05-27
Nina Tuncer	Ledamot	2022-05-19
Anne-Louise Björndell	HSB-ledamot	2022-05-19

I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är: Roger Farah, Anders Caspár som ordförande vald som ledamot i 2 år.

Styrelsen har under året hållit 12 protokollförda styrelsemöten.

Firmatecknare har varit: Jan Wiklund, Anders Caspár, Andreas Klinton, Hans Andersson.

Firman tecknas enligt ovan två i förening.

Revisorer har varit: Göran Norrman med Lars Åkerlind som suppleant valda av föreningen, samt en av HSB Riksförbund utsedd revisor hos Borevision AB.

Valberedning har varit: Björn Swartling (sammankallande), Liisa Rosendahl, valda vid föreningsstämman.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2022-05-19. På stämman deltog 41 medlemmar varav 41 röstberättigade.

VÄSENTLIGA HÄNDELSER UNDER RÄKENSKAPSÅRET

Årsavgiften har under året varit oförändrad.

En förändring av årsavgiften med +6% per 2023-01-01 är registrerad.

Föreningen har en underhållsplan som redovisar fastighetens underhållsbehov.

Föreningen har en investeringsplan som redovisar större åtgärder som kräver investering.

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

Senaste stadgeenliga fastighetsbesiktning utfördes i enlighet med föreningens underhållsplan den 2022-10-15.

Sedan föreningen startade har följande större åtgärder genomförts:

Årtal	Ändamål
1986	Fasadmålning
1998-1999	Stambyte
1998-1999	Renovering badrum
2000-2001	Fönsterbyte
2003	Bredbandsinstallation
2010	Fjärrvärme samtliga fastigheter
2011	Balkonger
2012	Fasadtvätt
2013	Återvinning via frånluft
2016	Tak
2016	Säkerhetsdörrar
2019-2020	Nya hissar
2021	Målning våningsplan/trapphus

Förvaltning

Föreningen har avtal med nedanstående företag:

Leverantör	Avtalstyp
HSB Södermanland	Ekonomisk förvaltning
HSB Södermanland	Fastighetsskötsel
Eskilstuna Energi & Miljö	Fjärrvärme, vatten och avlopp, el och renhållning
ComHem	TV
Telenor	Bredband
Protector Försäkring	Fastighetsförsäkringar

Hans-Erik Andersson har varit förvaltare/vicevärd

MEDLEMSINFORMATION

Under året har 17 bostadsrätter överlåtit och 0 upplåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 233 och under året har det tillkommit 22 och avgått 19 medlemmar.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 236 varav 181 röstberättigade.

FLERÅRSÖVERSIKT

	2022	2021	*2020	2019	2018
Sparande, kr/kvm	183	0	0	0	0
Skuldsättning, kr/kvm	2 605	2 689	2 772	2 856	2 524
Räntekänslighet, %	5	0	0	0	0
Energikostnad, kr/kvm	172	0	0	0	0
Driftskostnad, kr/kvm	344	284	264	294	273
Årsavgifter, kr/kvm	615	615	615	615	615
Totala intäkter, kr/kvm	624	0	0	0	0
Nettoomsättning, tkr	8 180	0	0	0	0
Resultat efter finansiella poster, tkr	414	0	0	0	0
Soliditet, %	31	30	29	27	28

* Från och med år 2021 är nya nyckeltal framtagna enligt nya krav och regler, vilket innebär att jämförelsetal före 2021 inte är jämförbart mellan åren

Sparande:

Definition: Årets resultat + summan av avskrivningar + summan av kostnadsfört/planerat underhåll per kvm total yta (boyta + lokalyta)

Varför? Ett sparande behövs för att klara framtida investeringsbehov eller kostnadsökningar.

Skuldsättning:

Definition: Totala räntebärande skulder per kvm total yta (boyta + lokalyta)

Varför? Finansiering med lånat kapital är ett viktigt mått för att bedöma ytterligare handlingsutrymme och motståndskraft för kostnadsändringar och andra behov.

Räntekänslighet:

Definition: 1 procentenhets ränteförändring av de totala räntebärande skulderna delat med de totala årsavgifterna

Varför? Det är viktigt att veta om föreningens ekonomi är känslig för ränteförändringar. Beskriver hur höjda räntor kan påverka årsavgifterna – allt annat lika.

Energikostnad:

Definition: Totala kostnader för vatten + värme + el per kvm total yta (boyta + lokalyta)

Varför? Ger en ingång till att diskutera energi- och resurseffektivitet i föreningen.

Driftskostnad:

Definition: Totala kostnader för drift inklusive energikostnad per kvm total yta (boyta + lokalyta)

Varför? Ger en bild av föreningens löpande utgifter för drift och förvaltning av dess fastighet(er).

Årsavgifter:

Definition: Totala årsavgifter per kvm total boyta (Bostadsrättsytan)

Varför? Årsavgiften påverkar den enskilde medlemmens månadskostnad och värdet på bostadsrätten. Därför är det viktigt att bedöma om årsavgiften ligger rätt i förhållande till de andra nyckeltalen – om det finns en risk att den är för låg.

FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL

	Belopp vid årets ingång	Disposition av föregående års resultat enligt stämans beslut	Förändring under året*	Belopp vid årets utgång
Bundet eget kapital				
Inbetalade insatser, kr	1 067 745	0	0	1 067 745
Kapitaltillskott/extra insats, kr	0	0	0	0
Upplåtelseavgifter, kr	0	0	0	0
Uppskrivningsfond, kr	0	0	0	0
Underhållsfond, kr	1 620 160	0	-353 514	1 266 646
S:a bundet eget kapital, kr	2 687 905	0	-353 514	2 334 391
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat, kr	13 262 968	734 109	353 514	14 350 591
Årets resultat, kr	734 109	-734 109	413 907	413 907
S:a ansamlad vinst/förlust, kr	13 997 077	0	767 421	14 764 498
S:a eget kapital, kr	16 684 982	0	413 907	17 098 889

* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 216 000 kr samt ianspråktagande skett med 569 514 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	13 997 077
Årets resultat, kr	413 907
Reservation till underhållsfond, kr	-216 000
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	569 514
Summa till föreningsstämmans förfogande, kr	14 764 498

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Styrelsens förslag gällande extra reservation till underhållsfond, kr	-0
Balanseras i ny räkning, kr	14 764 498

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

Resultaträkning	Not	2022-01-01	2021-01-01
	1	-2022-12-31	-2021-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	8 180 107	8 166 464
Övriga rörelseintäkter		118 985	61 172
Summa rörelseintäkter		8 299 092	8 227 636
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	3	-4 580 084	-3 783 955
Övriga externa kostnader	4	-384 647	-367 624
Underhåll enligt plan	5	-569 514	-967 244
Personalkostnader och arvoden	6	-479 256	-472 233
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-1 446 446	-1 501 268
Summa rörelsekostnader		-7 459 947	-7 092 324
Rörelseresultat		839 145	1 135 312
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		8 195	731
Räntekostnader och liknande resultatposter		-433 433	-401 934
Summa finansiella poster		-425 238	-401 203
Resultat efter finansiella poster		413 907	734 109
Årets resultat		413 907	734 109

Balansräkning	Not	2022-12-31	2021-12-31
	1		
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	7	44 851 893	46 278 725
Maskiner och andra tekniska anläggningar	8	16 467	36 227
Summa materiella anläggningstillgångar		44 868 360	46 314 952
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	9	500	500
Summa finansiella anläggningstillgångar		500	500
Summa anläggningstillgångar		44 868 860	46 315 452
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		30 649	250
Aktuella skattefordringar		10 826	27 366
Övriga fordringar		9 157	16 194
Avräkningskonto HSB Södermanland		9 625 310	6 172 106
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	10	206 263	27 368
Summa kortfristiga fordringar		9 882 205	6 243 284
<i>Kortfristiga placeringar</i>			
Andelar i koncernföretag		0	2 500 000
Summa kortfristiga placeringar		0	2 500 000
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank	11	56	56
Summa kassa och bank		56	56
Summa omsättningstillgångar		9 882 261	8 743 340
SUMMA TILLGÅNGAR		54 751 121	55 058 792

Balansräkning	Not	2022-12-31	2021-12-31
	1		
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Insatser		1 067 745	1 067 745
Fond för yttre underhåll		1 266 646	1 620 160
Summa bundet eget kapital		2 334 391	2 687 905
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		14 350 591	13 262 968
Årets resultat		413 907	734 109
Summa fritt eget kapital		14 764 498	13 997 077
Summa eget kapital		17 098 889	16 684 982
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	12, 13	16 788 659	17 588 659
Summa långfristiga skulder		16 788 659	17 588 659
Kortfristiga skulder			
Kortfristig del av långfristig skuld till kreditinstitut	14	17 873 731	18 187 335
Leverantörsskulder		551 912	13 854
Övriga skulder	15	1 383 207	1 366 785
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	16	1 054 723	1 217 177
Summa kortfristiga skulder		20 863 573	20 785 151
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		54 751 121	55 058 792

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 38 år. Årets avskrivningar på de olika komponenterna uppgår genomsnittligt till 2,08 %.

Avskrivning på maskiner och inventarier sker linjärt med 20 % av tillgångarnas anskaffningsvärde per år.

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

Övrigt

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

Föreningen har tidigare beskattats för kapitalintäkter. Högsta förvaltningsdomstolens beslut 2010-12-29 innebär att bostadsrättsföreningar inte beskattas för kapitalintäkter som är hänförliga till föreningens fastigheter. Föreningen har inget underskottsavdrag.

Not 2 Rörelseintäkter

	2022-01-01 -2022-12-31	2021-01-01 -2021-12-31
Årsavgifter	7 380 360	7 380 360
Avgiftsbortfall	0	-117
Hyrer	941 895	931 884
Hysesbortfall	-7 080	-10 300
Intäkter konsumtionsavgift	16 500	0
Övriga intäkter	163 441	118 031
Avsättning inre fond	-196 023	-192 491
Summa nettoomsättning	8 299 093	8 227 367

Not 3 Driftskostnader

	2022-01-01	2021-01-01
	-2022-12-31	-2021-12-31
Reparation, förbrukningsmaterial mm	27 554	5 507
Löpande underhåll	730 064	402 030
Elavgifter	852 483	461 459
Uppvärmningsavgifter	984 322	1 027 616
Vatten och avlopp	457 181	427 359
Sophämtning	343 129	341 752
Övrig renhållning	0	1 577
Försäkringar	183 660	171 645
Kabel-TV/bredband	101 599	98 371
Fastighetsskötsel	588 846	544 747
Kommunal fastighetsavgift / fastighetsskatt	328 359	311 819
Övriga kostnader	31 811	34 212
Kundbonus	-48 924	-44 139
Summa driftskostnader	4 580 084	3 783 955

Not 4 Övriga externa kostnader

	2022-01-01	2021-01-01
	-2022-12-31	-2021-12-31
Revisionsarvoden	16 399	13 700
Administrativ/ekonomisk förvaltning Grundavtal	224 491	219 952
Övriga förvaltningskostnader	1 686	1 037
Konsultarvoden	5 218	0
Bankkostnader	159	800
Medlemsavgift HSB	49 250	49 250
Möteskostnader	6 169	12 318
Fritidsverksamhet	3 505	0
Överlåtelseavgift	28 150	17 828
Pantförskrivningsavgift	13 743	9 513
Representation, avdragsgill	2 988	5 199
Kreditupplysning	135	1 215
Kontorsmaterial och trycksaker	9 781	10 771
Telefon	7 751	4 601
Mobiltelefon	14 376	17 853
Inkassokostnader	845	3 586
Summa övriga externa kostnader	384 646	367 623

Not 5 Underhåll enligt plan

	2022-01-01	2021-01-01
	-2022-12-31	-2021-12-31
Underhåll enligt plan	569 514	967 244
Summa underhåll enligt plan	569 514	967 244

Not 6 Personalkostnader och arvoden

	2022-01-01	2021-01-01
	-2022-12-31	-2021-12-31
Arvode styrelse	147 465	147 565
Arvode vicevärd	108 240	106 116
Arvode föreningsvald revisor	5 000	5 000
Övriga arvoden	134 400	143 900
Kostnadsersättningar	9 184	12 380
Sociala avgifter	56 143	56 878
Övriga personalkostnader	18 824	394
Summa personalkostnader och arvoden	479 256	472 233

Not 7 Byggnader och mark

Byggnadernas nu aktiverade komponenter är helt avskrivna år 2060.
Värdeår enligt taxeringsbeslut 1960.

	2022-12-31	2021-12-31
Ingående anskaffningsvärden byggnader	71 169 854	71 758 979
Ingående anskaffningsvärde mark	1 035 600	1 035 600
Ingående värde markanläggningar		0
Boverket bidrag hissar	0	-589 125
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	72 205 454	72 205 454
Ingående avskrivningar	-25 926 730	-24 445 222
Omklassificeringar	-145	
Årets avskrivningar	-1 426 686	-1 481 508
Utgående ackumulerade avskrivningar	-27 353 561	-25 926 730
Utgående redovisat värde	44 851 893	46 278 724

Taxeringsvärde byggnad - bostäder	93 000 000
Taxeringsvärde byggnad - lokaler	3 495 000
Taxeringsvärde mark - bostäder	52 200 000
Taxeringsvärde mark - lokaler	1 847 000
Totalt taxeringsvärde	150 542 000

Fastighetsbeteckning: Hantverkaren 1, Härolden 7, Hökaren 21

Not 8 Maskiner och andra tekniska anläggningar

	2022-12-31	2021-12-31
Ingående anskaffningsvärden	407 357	407 357
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	407 357	407 357
Ingående avskrivningar enligt plan	-371 130	-351 370
Årets avskrivning enligt plan	-19 760	-19 760
Utgående ackumulerade avskrivningar	-390 890	-371 130
Utgående redovisat värde	16 467	36 227

Not 9 Andra långfristiga värdepappersinnehav

Andel i HSB 500 kronor, föregående år 500 kronor.

Not 10 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2022-12-31	2021-12-31
Upplupna ränteintäkter	0	729
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	206 263	26 639
Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	206 263	27 368

Not 11 Kassa och bank

	2022-12-31	2021-12-31
Bankkonto Swedbank	56	56
Summa kassa och bank	56	56

Not 12 Skulder till kreditinstitut

Låneinstitut	Räntesats %	Konv datum	Lånebelopp 2022-12-31	Lånebelopp 2021-12-31
Stadshypotek 327963	3,090	2023-02-10	866 667	912 111
Stadshypotek 327964	3,090	2023-02-10	1 299 930	1 368 090
Stadshypotek 325167	3,59	2023-03-21	2 426 000	2 426 000
Stadshypotek 341365	3,59	2023-03-19	1 264 897	1 264 897
Stadshypotek 341366	3,59	2023-03-19	1 816 237	1 816 237
Stadshypotek 341367	1,070	2024-12-30	2 500 000	2 500 000
Stadshypotek 233031	1,070	2024-12-30	6 588 659	6 888 659
Stadshypotek 341368	0	2022-12-30	0	9 600 000
Stadshypotek 341364	1,42	2027-12-30	8 500 000	9 000 000
Stadshypotek 355932	3,59	2023-03-30	9 400 000	0
			34 662 390	35 775 994
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut			-16 760 127	-17 387 335
Nästa års amortering beräknas uppgå till			-1 113 604	-800 000
Långfristiga skulder exklusive kortfristig del			16 788 659	17 588 659

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

Amortering inom 2-5 år beräknas uppgå till	4 454 416
Om 5 år beräknas nuvarande skulder uppgå till	29 094 370

Not 13 Ställda säkerheter

	2022-12-31	2021-12-31
Uttagna fastighetsinteckningar	41 573 800	41 573 800
Summa ställda säkerheter	41 573 800	41 573 800

Not 14 Kortfristig del av långfristig skuld till kreditinstitut

	2022-12-31	2021-12-31
Kortfristig del av långfristig skuld (nästa års beräknade amortering, samt lån med slutförfalldag inom ett år)	17 873 731	18 187 335
Summa kortfristiga skulder till kreditinstitut	17 873 731	18 187 335

Not 15 Övriga skulder

	2022-12-31	2021-12-31
Redovisningskonto för moms	54 765	26 096
Personalens källskatt	4 510	4 421
Lagstadgade sociala avgifter	920	902
Medlemmars reparationsfond/inre fond	1 323 011	1 335 366
Summa övriga kortfristiga skulder	1 383 206	1 366 785

Specifikation av förändring i fond för inre underhåll

Belopp vid årets ingång	1 335 366	1 276 179
Uttag under året	-208 378	-133 304
Avsättning	196 023	192 491
Utgående värde	1 323 011	1 335 366

Not 16 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2022-12-31	2021-12-31
Upplupna räntekostnader	14 855	4 903
Förutbetalda hyror och avgifter	686 504	671 828
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	349 564	529 433
Avtalsplacerade betalningar	3 801	11 012
Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	1 054 724	1 217 176

Årsredovisningen för HSB Brf Härolden i Eskilstuna med räkenskapsår 2022-01-01 - 2022-12-31 har skrivits under digitalt.

Eskilstuna 2023-

Anders Caspar
Ordförande

Roger Farah
Ledamot

Andreas Klinton
Ledamot

Nina Tuncer
Ledamot

Jan Wiklund
Ledamot

Anne-Louise Björndell
HSB-ledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats 2023-

Göran Norrman
Revisor
Av föreningen vald revisor

Valon Gashi
Revisor
BoRevision AB, av HSB utsedd revisor

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i HSB Brf Härolden i Eskilstuna, org.nr. 718000-2672

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf Härolden i Eskilstuna för räkenskapsåret 2022-01-01 - 2022-12-31.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 31 december 2022 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionsssed i Sverige. Revisorenas 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 revisionsssed 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 revisionsssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

Som del av en revision enligt ISA använder jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer jag riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för mina uttalanden. Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- skaffar jag mig en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för min revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala mig om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar jag lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar jag en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Jag drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om jag drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste jag i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Mina slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att en förening inte längre kan fortsätta verksamheten.
- utvärderar jag den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

Jag måste informera styrelsen om bland annat revisionens planerade omfattning och inriktning samt tidpunkten för den. Jag måste också informera om betydelsefulla iakttagelser under revisionen, däribland de eventuella betydande brister i den interna kontrollen som jag identifierat.

Den föreningsvalda revisorns ansvar

Jag har utfört en revision enligt bostadsrättslagen och tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar. Mitt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och om årsredovisningen ger en rättvisande bild av föreningens resultat och ställning.

Rapport om andra krav enligt lagar, andra författningar samt stadgar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för HSB Brf Härolden i Eskilstuna för räkenskapsåret 2022-01-01 - 2022-12-31 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionsssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Revisor utsedd av HSB Riksförbund har i övrigt fullgjort sitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Styrelsens ansvar

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

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

Revisorns ansvar

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

- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningskyldighet 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 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 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 överträdelse skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Vi går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för vårt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Eskilstuna

Digitalt signerad av

Valon Gashi
BoRevision i Sverige AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Göran Norrman
Av föreningen vald revisor

ÅRSREDOVISNING 2022

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

ANDERS CASPÅR

Ordförande

E-signerade med BankID: 2023-04-18 kl. 09:46:56



ROGER FARAH

Ledamot

E-signerade med BankID: 2023-04-18 kl. 10:17:06



JAN WIKLUND

Ledamot

E-signerade med BankID: 2023-04-18 kl. 10:31:11



ANDREAS KLINTON

Ledamot

E-signerade med BankID: 2023-04-18 kl. 12:17:00



ANNE-LOUISE BJÖRNDELL

Ledamot

E-signerade med BankID: 2023-04-18 kl. 10:23:21



NINA PUISEVA TUNCER

Ledamot

E-signerade med BankID: 2023-04-18 kl. 11:37:39



GÖRAN NORRMAN

Revisor

E-signerade med BankID: 2023-04-18 kl. 12:38:00



VALON GASHI

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2023-04-18 kl. 13:46:51



REVISIONSBERÄTTELSE 2022

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

GÖRAN NORRMAN

Revisor

E-signerade med BankID: 2023-04-18 kl. 12:44:05



VALON GASHI

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2023-04-18 kl. 13:46:42



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.