



# Årsredovisning

för

## HSB Brf Eskilstunahus 7 i Eskilstuna

718000-3415

Räkenskapsåret

2019-09-01 – 2020-08-31

*2020*

Styrelsen för HSB Brf Eskilstunahus 7 i Eskilstuna får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2019-09-01 – 2020-08-31.

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK.  
Alla belopp anges i kronor om inte annat anges.

## Förvaltningsberättelse

### Verksamheten

#### Allmänt om verksamheten

Bostadsrättsföreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen. Föreningens huvudsakliga ändamål är att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter för permanent boende åt föreningens medlemmar. Föreningen har sitt säte i Eskilstuna.

Föreningens stadgar har registrerats hos Bolagsverket den 3 april 2018.

Fastigheterna har varit fullvärdeförsäkrade hos Länsförsäkringar t.o.m. 2020-12-31. Fr.o.m. 2021-01-01 är fastigheterna fullvärdeförsäkrade i Protector Försäkring Sverige via Willis försäkringsmäklare. I fastighetsförsäkringen ingår bostadsrättstillägg. Observera att denna inte ersätter hemförsäkringen.

#### Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls den 27 februari 2020. På stämman deltog 23 medlemmar varav 21 var röstberättigade.

#### Styrelsen, revisorer och övriga funktionärer

Styrelsens sammansättning under året efter stämma har varit

Danne Lundgren	Ordförande	vald t.o.m. 2021
Johan Brigantini	Vice ordförande	vald t.o.m. 2022
Anders Malm	Ledamot, fyllnadsval	vald t.o.m. 2021
Sebastian Åhlman	Ledamot	vald t.o.m. 2021
Vanna Vojcuh	HSB-ledamot	utsedd av HSB Södermanland
Filip Rundström	Suppleant	vald t.o.m. 2022
Anna Frigge	Suppleant	vald t.o.m. 2021

Firmatecknare har varit styrelsen, två i förening.

Styrelsen har under verksamhetsåret hållit 10 protokollförda sammanträden.

#### Revisor

Revisorer har under året varit Anette Cedergren, vald av föreningen samt en av HSB Riksförbund utsedd revisor inom BoRevision i Sverige AB.

120

### Fullmäktigeledamot

Föreningen har utsett Johan Brigantini som fullmäktigeledamot till HSB Södermanlands föreningsstämma.

### Valberedning

Valberedningen har varit Esther Lindström, Tuija Haavisto och Denise Carsbrant som har varit sammankallande.

### Fastighetsuppgifter

Föreningen äger byggnaderna på fastigheterna Giraffen 1 och Gräset 1 i Eskilstuna kommun med adresserna Gredbergsgatan 5 A-C, 7-C, Vadmansgatan 14 A-B, 16 A-B, Västeråsvägen 38 A-B och 40 A-B.

Marken är upplåten med tomträtt. Löptiden på gällande tomträttsavtal för Giraffen 1 och Gräset 1 i Eskilstuna kommun är fram till 2022-10-01.

Husen färdigställdes år 1953 och innehåller 109 bostäder om 6 262 kvm, 8 lokaler om 756 kvm, 15 förråd om 329 kvm, 10 garageplatser samt 87 parkeringsplatser.

Samtliga platser administreras av HSB Södermanland.

### Lägenhetsfördelning:

17 st	1 rum och kök
75 st	2 rum och kök
12 st	3 rum och kök
4 st	4 rum och kök
1 st	6 rum och kök

### Förvaltning

Föreningen har avtal med nedanstående företag

Leverantör	Avtalstyp
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
Telia	Porttelefon
Eskilstuna kommun	Gångbanerenhållningen

Danne Lundgren har varit vicevärd.

### Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Årets fastighetsbesiktning har utförts av styrelsen tillsammans med den tekniska förvaltaren på HSB. Härvid har konstaterats att inga väsentliga brister förekommer.

*DP*

### Underhåll/investeringar

Föreningen har under året utfört större underhålls- och reparationsåtgärder. Dessa åtgärder omfattar bland annat underhåll av stammar i form av relining, investering i nya tvättmaskiner och torktumlare samt större åtgärder på gården i samband med balkongprojektet.

Vid senaste föreningsstämma beslutades att en investering för att bygga nya och inglasade balkonger ska göras. Arbetet med balkongerna påbörjades i oktober 2019 och avslutades under hösten 2020. Investeringskostnad uppgår upp till ca 17 miljoner.

Under verksamhetsåret har även arbetet med liggande stammar pågått och sista etappen planeras starta i februari 2021.

Årsavgifterna höjdes senast 2017-04-01 med 3 % och den genomsnittliga årsavgiftsnivån för bostäder uppgår till 542 kvm.

Föreningen har en 30-årig underhållsplan vilken har uppdaterats under året. Planen ligger till grund för styrelsens beslut om fondering eller ianspråktagande av fondmedel.

Enligt underhållsplanen finns inga kostnadskrävande åtgärder planerade under perioden 2021 - 2023.

### Medlemsinformation

Under året har 13 bostadsrätter överlåtits. Vid räkenskapsårets utgång var medlemsantalet 127 varav 109 röstberättigade.

För att hyra ut bostadsrätten i andrahand krävs tillstånd av föreningens styrelse.

### Utveckling av föreningens verksamhet, resultat och ställning

Flerårsöversikt	2019/20	2018/19	2017/18	2016/17	2015/16
Årsavgifter bostäder, tkr	3 394	3 394	3 423	3 328	3 268
Årets resultat, tkr	514	-671	930	420	-589
Balansomslutning, tkr	33 965	16 661	17 424	16 979	16 634
Årsavgiftsnivå bostäder, kr/kvm	542	542	547	531	522
Driftkostnad, kr/kvm	348	391	313	300	387
Ränta, kr/kvm	63	34	56	56	70
Lån, kr/kvm	4 102	1 935	2 031	2 067	2 108
Fond för yttre underhåll, tkr	3 078	2 298	2 428	1 482	554
Soliditet (%)	2	1	5	-1	-3

Soliditet = Summa eget kapital delat med totala tillgångar (balansomslutning). Visar hur stor del av tillgångarna som är finansierade med egna medel (inte lån eller andra skulder). Talet bör aldrig vara under 0 vilket innebär att allt eget kapital är förbrukat.

\*Från och med 2016 används en ny kontoplan, vilket innebär att jämförelsetal för driftkostnader före 2016 inte är jämförbart mellan åren.

### Avgifter och hyror

Årsavgifterna höjdes senast 2017-04-01 med 3 % och den genomsnittliga årsavgiftsnivån för bostäder uppgår till 542 kvm. Budget för år 2020/2021 har inte visat på något behov av att höja månadsavgifterna.

### Förändring av eget kapital

	Medlems- insatser	Fond yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	177 245	2 298 322	-1 694 981	-670 764	109 822
Resultatdisposition enligt föreningsstämman			-670 764	670 764	0
Reservering till fond för yttre underhåll enligt underhållsplan		800 000	-800 000		0
Ianspråktagande av fond för yttre underhåll		-20 463	20 463		0
Årets resultat				514 240	514 240
<b>Belopp vid årets utgång</b>	<b>177 245</b>	<b>3 077 859</b>	<b>-3 145 282</b>	<b>514 240</b>	<b>624 062</b>

### Förslag till behandling av ansamlad förlust

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Ansamlad förlust	-3 145 282
Årets resultat	<u>514 240</u>
	<b>-2 631 042</b>

### Behandlas så att

Till balanserat resultat överförs	<u>-2 631 042</u>
	<b>-2 631 042</b>

Föreningens resultat och ställning i övrigt framgår av efterföljande resultat- och balansräkning med noter.

*D.P.*

## Resultaträkning

	Not	2019-09-01	2018-09-01
	1	-2020-08-31	-2019-08-31
<b>Rörelseintäkter</b>			
Nettoomsättning	2	4 962 652	4 880 064
Övriga rörelseintäkter	3	47 198	88 921
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>5 009 850</b>	<b>4 968 985</b>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Driftskostnader	4	-2 685 400	-3 012 966
Övriga externa kostnader	5	-429 454	-478 004
Underhåll enligt plan	6	-20 463	-1 193 846
Personalkostnader och arvoden	7	-259 881	-182 395
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-621 679	-532 085
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-4 016 877</b>	<b>-5 399 296</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>992 973</b>	<b>-430 311</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Resultat från övriga värdepapper och fordringar som är anläggningstillgångar		0	15 696
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		9 288	5 066
Räntekostnader och liknande resultatposter		-488 021	-261 215
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-478 733</b>	<b>-240 453</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>514 240</b>	<b>-670 764</b>
<b>Årets resultat</b>		<b>514 240</b>	<b>-670 764</b>

D.p

<b>Balansräkning</b>	<b>Not</b>	<b>2020-08-31</b>	<b>2019-08-31</b>
	1		
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<b>Materiella anläggningstillgångar</b>			
Byggnader	8	29 302 931	13 419 502
Maskiner och andra tekniska anläggningar	9	210 067	0
Inventarier, verktyg och installationer	10	0	84 700
Pågående nyanläggningar avseende materiella anläggningstillgångar	11	2 354 594	44 269
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<b>31 867 592</b>	<b>13 548 471</b>
<b>Finansiella anläggningstillgångar</b>			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	12	500	0
<b>Summa finansiella anläggningstillgångar</b>		<b>500</b>	<b>0</b>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>31 868 092</b>	<b>13 548 471</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<b>Kortfristiga fordringar</b>			
Kundfordringar		33 628	3 299
Aktuella skattefordringar		0	2 060
Övriga fordringar		56 950	9 697
Avräkningskonto HSB Södermanland		1 061 615	2 130 868
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	13	122 685	146 397
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>1 274 878</b>	<b>2 292 321</b>
<b>Kassa och bank</b>			
Kassa och bank	14	822 226	820 525
<b>Summa kassa och bank</b>		<b>822 226</b>	<b>820 525</b>
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>2 097 104</b>	<b>3 112 846</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>33 965 196</b>	<b>16 661 317</b>

<b>Balansräkning</b>	<b>Not</b>	<b>2020-08-31</b>	<b>2019-08-31</b>
	1		
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<b>Eget kapital</b>			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Insatser		177 245	177 245
Fond för yttre underhåll		3 077 859	2 298 322
<b>Summa bundet eget kapital</b>		<b>3 255 104</b>	<b>2 475 567</b>
<i>Ansamlad förlust</i>			
Balanserat resultat		-3 145 282	-1 694 981
Årets resultat		514 240	-670 764
<b>Summa ansamlad förlust</b>		<b>-2 631 042</b>	<b>-2 365 745</b>
<b>Summa eget kapital</b>		<b>624 062</b>	<b>109 822</b>
<b>Långfristiga skulder</b>			
Skulder till kreditinstitut	15, 16	31 355 328	14 638 468
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>31 355 328</b>	<b>14 638 468</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Kortfristig del av långfristig skuld till kreditinstitut	17	283 140	283 140
Leverantörsskulder		34 625	600
Aktuella skatteskulder		3 608	0
Övriga skulder	18	777 985	811 713
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	19	886 448	817 574
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>1 985 806</b>	<b>1 913 027</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>33 965 196</b>	<b>16 661 317</b>

OK



## Noter

### Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2012:1 (K3). Principerna är ändrade jämfört med föregående år då man följde BFNAR 2016:10 Årsredovisning i mindre företag (K2).

#### 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 50 år. Årets avskrivningar på de olika komponenterna uppgår genomsnittligt till 1,46 %.

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

	2019-09-01 -2020-08-31	2018-09-01 -2019-08-31
Årsavgifter	3 393 780	3 393 780
Hyror	655 307	647 896
Hyresbortfall	-31 596	-34 521
Intäkter konsumtionsavgift	952 341	951 035
Övriga intäkter	31 119	36 774
Avsättning inre fond	-38 300	-114 900
<b>Summa nettoomsättning</b>	<b>4 962 651</b>	<b>4 880 064</b>

### Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2019-09-01 -2020-08-31	2018-09-01 -2019-08-31
Ersättning från försäkringsbolag	0	77 808
Övriga ersättningar och intäkter	47 198	11 113
<b>Summa övriga rörelseintäkter</b>	<b>47 198</b>	<b>88 921</b>

### Not 4 Driftskostnader

	2019-09-01 -2020-08-31	2018-09-01 -2019-08-31
Reparation, förbrukningsmaterial m.m.	5 041	8 919
Löpande underhåll	355 248	554 999
Elavgifter	109 181	110 814
Uppvärmningsavgifter	767 686	800 393
Vatten och avlopp	277 702	253 488
Sophämtning	214 585	209 935
Försäkringar	88 110	77 703
Tomrättsavgäld	191 984	191 984
Kabel-TV/bredband	94 648	118 310
Fastighetsskötsel	444 582	536 061
Kommunal fastighetsavgift/fastighetsskatt	177 441	171 773
Övriga kostnader	4 053	20 093
Kundbonus	-44 861	-41 506
<b>Summa driftskostnader</b>	<b>2 685 400</b>	<b>3 012 966</b>

0,0

### Not 5 Övriga externa kostnader

	2019-09-01 -2020-08-31	2018-09-01 -2019-08-31
Revisionsarvoden	12 500	12 200
Administrativ/ekonomisk förvaltning grundavtal	132 821	174 858
Övriga förvaltningskostnader	836	760
Konsultarvoden	75 035	0
Medlemsavgift HSB	30 750	52 583
Möteskostnader	2 217	3 680
Fritidsverksamhet	2 430	2 434
Överlåtelseavgift	14 415	14 560
Pantförskrivningsavgift	8 898	11 391
Kreditupplysning	2 160	1 215
Kontorsmaterial och trycksaker	0	4 891
Telefon	0	182
Mobiltelefon	0	2
Avtal vicevärdsuppdrag	145 786	199 247
Övriga externa kostnader	772	0
Inkassokostnader	833	0
<b>Summa övriga externa kostnader</b>	<b>429 453</b>	<b>478 003</b>

### Not 6 Underhåll enligt plan

	2019-09-01 -2020-08-31	2018-09-01 -2019-08-31
Underhåll enligt plan	20 463	1 193 846
<b>Summa underhåll enligt plan</b>	<b>20 463</b>	<b>1 193 846</b>

### Not 7 Personalkostnader och arvoden

	2019-09-01 -2020-08-31	2018-09-01 -2019-08-31
Löner extra ersättningar	11 429	0
Arvode styrelse	117 400	89 600
Arvode vicevärd	48 000	0
Arvode föreningsvald revisor	1 500	1 500
Övriga arvoden	19 100	48 200
Kostnadsersättningar	0	26
Sociala avgifter	61 652	40 830
Övriga personalkostnader	800	2 239
<b>Summa personalkostnader och arvoden</b>	<b>259 881</b>	<b>182 395</b>

## Not 8 Byggnader och mark

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

	2020-08-31	2019-08-31
Ingående anskaffningsvärden byggnader	4 090 243	4 090 243
Ingående anskaffningsvärde standardförbättringar	20 349 513	20 349 513
Årets investeringar: nya balkonger & inglasning	16 478 845	0
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>40 918 601</b>	<b>24 439 756</b>
Ingående avskrivningar	-11 020 254	-10 499 269
Årets avskrivningar	-595 416	-520 985
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-11 615 670</b>	<b>-11 020 254</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>29 302 931</b>	<b>13 419 502</b>
Taxeringsvärde byggnad - bostäder	38 000 000	38 000 000
Taxeringsvärde byggnad - lokaler	1 163 000	1 163 000
Taxeringsvärde mark - bostäder	15 600 000	15 600 000
Taxeringsvärde mark - lokaler	1 005 000	1 005 000
<b>Totalt taxeringsvärde</b>	<b>55 768 000</b>	<b>55 768 000</b>

Fastighetsbeteckning: Giraffen 1 och Gräset 1

## Not 9 Maskiner och andra tekniska anläggningar

	2020-08-31	2019-08-31
Ingående anskaffningsvärden	0	0
Årets investeringar: traktor & 3 tvättmaskiner	151 630	0
Omklassificeringar från inventarier	127 921	0
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>279 551</b>	<b>0</b>
Omklassificeringar från avskrivningar inventarier	-43 221	0
Årets avskrivning enligt plan	-26 263	0
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-69 484</b>	<b>0</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>210 067</b>	<b>0</b>

120

### Not 10 Inventarier, verktyg och installationer

	2020-08-31	2019-08-31
Ingående anskaffningsvärden	127 921	127 921
Årets investeringar	0	0
Omklassificeringar till maskiner & tekn. anläggningar	-127 921	0
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>0</b>	<b>127 921</b>
Ingående avskrivningar	-43 221	-32 121
Omklassificeringar till maskiner & tekn. anläggningar	43 221	0
Årets avskrivningar	0	-11 100
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>0</b>	<b>-43 221</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>0</b>	<b>84 700</b>

### Not 11 Pågående nyanläggningar avseende materiella anläggningstillgångar

Investering i nya balkonger och inglasning är aktiverade. Stamrenovering (relining) pågår.

	2020-08-31	2019-08-31
Ingående anskaffningsvärden	44 269	44 269
Årets investeringar: balkonger & stamrenov. (relining)	18 789 170	
Omklassificeringar till byggnader (nya balkonger)	-16 478 845	
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>2 354 594</b>	<b>44 269</b>

### Not 12 Andra långfristiga värdepappersinnehav

Andel i HSB 500 kronor, föregående år 0 kronor.

### Not 13 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2020-08-31	2019-08-31
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	122 685	146 397
<b>Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</b>	<b>122 685</b>	<b>146 397</b>

no

## Not 14 Kassa och bank

	2020-08-31	2019-08-31
Kassa	1 500	1 500
Swedbank AB (publ)	819 025	213 648
SBAB Bank AB	1 701	605 377
<b>Summa kassa och bank</b>	<b>822 226</b>	<b>820 525</b>

## Not 15 Skulder till kreditinstitut

Låneinstitut	Räntesats %	Konv.datum	Lånebelopp 2020-08-31	Lånebelopp 2019-08-31
Stadshypotek AB	1,30	2021-09-01	3 691 145	3 731 597
Stadshypotek AB	1,58	2022-09-30	5 328 822	5 441 602
Stadshypotek AB	1,58	2023-09-01	5 618 501	5 748 409
Stadshypotek AB	1,38	2024-09-01	3 000 000	0
Stadshypotek AB	1,67	2027-09-01	4 000 000	0
Stadshypotek AB	1,97	2029-09-01	10 000 000	0
			<b>31 638 468</b>	<b>14 921 608</b>
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut			0	0
Nästa års amortering beräknas uppgå till			-283 140	-283 140
<b>Långfristiga skulder exklusive kortfristig del</b>			<b>31 355 328</b>	<b>14 638 468</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	-1 132 560
Om 5 år beräknas nuvarande skulder uppgå till	30 222 768

## Not 16 Ställda säkerheter

	2020-08-31	2019-08-31
Uttaga fastighetsinteckningar	31 922 100	18 525 100
<b>Summa ställda säkerheter</b>	<b>31 922 100</b>	<b>18 525 100</b>

*ny*

### Not 17 Kortfristig del av långfristig skuld till kreditinstitut

	2020-08-31	2019-08-31
Kortfristig del av långfristig skuld (nästa års beräknade amortering, samt lån med slutförfallodag inom ett år)	283 140	283 140
<b>Summa kortfristiga skulder till kreditinstitut</b>	<b>283 140</b>	<b>283 140</b>

### Not 18 Övriga kortfristiga skulder

	2020-08-31	2019-08-31
Personalens källskatt	2 400	0
Lagstadgade sociala avgifter	2 514	0
Övriga kortfristiga skulder	42 590	0
Medlemmars reparationsfond/inre fond	730 481	811 713
<b>Summa övriga kortfristiga skulder</b>	<b>777 985</b>	<b>811 713</b>

#### Specifikation av förändring i fond för inre underhåll

	2020-08-31	2019-08-31
Belopp vid årets ingång	811 713	733 517
Uttag under året	-119 532	-36 704
Avsättning	38 300	114 900
<b>Utgående värde</b>	<b>730 481</b>	<b>811 713</b>

### Not 19 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2020-08-31	2019-08-31
Upplupna arvoden och löner	77 729	0
Upplupna lagstadgade sociala avgifter	24 423	0
Upplupna räntekostnader	98 708	48 777
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	312 096	364 996
Mottagna kortfristiga depositioner och förskott	373 492	386 377
Avtalsplacerade betalningar	0	17 424
<b>Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</b>	<b>886 448</b>	<b>817 574</b>

Eskilstuna den 03 / 02 2021

Johan Brigantini



Anders Malm



Sebastian Åhlman



Vår revisionsberättelse har lämnats den 16 / 12 2021

Anette Cedergren  
Av föreningen vald revisor



Danne Lundgren



Vanna Vojcuh



Daniel Yosif  
BoRevision AB  
Av HSB Riksförbund utsedd revisor



Daniel Yousif



# REVISIONSBERÄTTELSE

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

## Rapport om årsredovisningen

### Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Bostadsrättsförening Eskilstunahus 7 i Eskilstuna för räkenskapsåret 2019-09-01 - 2020-08-31.

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 augusti 2020 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

### Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Revisorernas ansvar enligt denna sed beskrivs närmare i avsnitten Revisorn utsedd av HSB Riksförbunds ansvar och Den föreningsvalda revisorns ansvar.

Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Revisorn utsedd av HSB Riksförbund 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.

### Övriga upplysningar

Årsredovisningen för 2018-09-01 - 2019-08-31 reviderades av annan revisor som i revisionsberättelse daterad 2020-02-20 uttalade sig enligt standardutformningen om denna årsredovisning.

### 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 uppger, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om styrelsen avser att likvidera föreningen, upphöra med verksamheten eller inte har något realistiskt alternativ till att göra något av detta.

### Revisorn utsedd av HSB Riksförbunds ansvar

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Mitt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller våra uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

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

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

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

## Den föreningsvalda revisorns ansvar

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

## Rapport om andra krav enligt, lagar, andra författningar samt stadgar

### Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för HSB Bostadsrättsförening Eskilstunahus 7 i Eskilstuna för räkenskapsåret 2019-09-01 - 2020-08-31 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Vi tillstyrker att föreningsstämman behandlar 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. Revisorn utsedd av HSB Riksförbund har i övrigt fullgjort sitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

### Styrelsens ansvar

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

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

### Revisorns ansvar

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

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


Vårt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed vårt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionsssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller att ett förslag till dispositioner av föreningens vinst eller förlust inte är förenligt med bostadsrättslagen.

Som en del av en revision enligt god 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 överträdelser 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 den 16/2 2021

  
Daniel Yousif  
BoRevision i Sverige AB  
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

  
Anette Cedergren  
Av föreningen vald revisor