









ÅRSREDOVISNING 2022

HSB Brf Hantverkaren iEskilstuna

MEDLEM I HSB

HSB – där möjligheterna bor

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

VERKSAMHETEN

Styrelsen för HSB Brf Hantverkaren i Eskilstuna med säte i Eskilstuna org.nr. 718000-2532 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 1960. Föreningens stadgar registrerades senast 2019-03-26.

Föreningen äger och förvaltar
Föreningen äger och förvaltar byggnaderna på fastigheterna Humlan 1 och Hantverkaren 2 och 3 i Eskilstuna kommun med adress Snopptorpsgatan 13, Bryggartorpsgatan 8 och Snopptorpsgatan 10 samt Bryggartorpsgatan 10:

Fastighet	Förvärvsdatum	Nybyggnadsår byggnad
Hantverkaren 2	1960-08-09	1962
Hantverkaren 3	1960-08-09	1962
Humlan 1	1960-09-13	1962
Totalt 3 objekt		

Fastigheterna är fullvärdesförsäkrade i HSB Södermanland/Willis. Försäkringsgivare är Protector Försäkring Sverige. I försäkringen ingår styrelseansvar samt försäkring mot ohyra. Hemförsäkring tecknas och bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna, kollektivt bostadsrättstillägg ingår i föreningens fastighetsförsäkring.

Antal	Benämning	Total yta m^2
114	lägenheter (upplåtna med bostadsrätt)	7248
48	p-platser	0
5	garageplatser	0
1	lokal	68
Totalt 168 objekt		**7316**

Föreningens lägenheter fördelas på:
14 st 1 rok
50 st 2 rok
50 st 3 rok

Styrelsens sammansättning

Namn	Roll	Fr.o.m.	T.o.m.
Stig Frisk	Ordförande	2021-06-22	2022-12-22
Lars Söderqvist	Ordförande	2022-12-22	
Lars Söderqvist	Ledamot	2021-06-22	
Bernt Jäderberg	Ledamot	2022-05-19	
Britt Hellqvist	Ledamot	2021-06-22	
Sofia Ericsson	HSB-Ledamot	2022-05-19	
Karin Grönberg	Ledamot	2022-05-19	
Johanna Jonsson	Ledamot	2022-05-19	

I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är: Lars Söderqvist och Britt Hellqvist.

Styrelsen har under året hållit 9 protokollförda styrelsemöten.

Firmatecknare har varit: Lars Söderqvist, Karin Grönberg och Johanna Jonsson.
Firman tecknas enligt ovan av två i förening.

Revisorer har varit: Ann-Sofie Johansson med Birgitta Strindevall som suppleant valda av föreningen, samt en av HSB Riksförbund utsedd revisor hos Borevision AB.

Valberedning har varit: John Bertling (ordförande) och Göran Landblom, valda vid föreningsstämman.

Föreningsstämma
Ordinarie föreningsstämma hölls 2022-05-19. På stämman deltog 56 medlemmar, alla röstberättigade.

VÄSENTLIGA HÄNDELSER UNDER RÄKENSKAPSÅRET

Årsavgiften har under året varit oförändrad.

Underhåll och investeringar
Renovering av föreningens gemensamma lokal, ny altan Snopptorpsgatan 13, Byte vindsfönster Snopptorpsgatan 13, avstängt kylmaskiner alla husen, Byte fläktmotor Snopptorpsgatan 10 och påbörjan av nya motorvärmaruttag.

Fastighetsbesiktning kommer att utföras år 2023.

Föreningens 20 åriga underhållsplan upprättades år 2020 och ligger till grund för styrelsens beslut om fondering eller ianspråktagande av fondmedel.

Större kommande planerade underhållsåtgärder och investeringar är nya lägenhetsdörrar.

Övrig föreningsinformation
Under året har 5 st Hantverksnytt getts ut.

Sedan föreningen startade har följande större åtgärder genomförts:

Årtal	Ändamål
1995	Takbyte
1998	Stambyte
1998	Renovering badrum
2002	Fönsterbyte
2009	Bredbandsinstallation
2009	Låssystem
2010	Byte av värmesystem
2011	Kodlås entréer
2013	Värmekabel hängrännor/stuprör
2013	Vattenbesparande åtgärder
2014	Isolering/sanering vindar
2014	Ventilationsrensning
2014	Trädgård och mur vid parkering
2014	Renovering gym/bastu
2015	Nya inglasade balkonger
2015	Fasadrenovering
2015	Fönsterbleck
2016	Utökning av p-platser
2016	Belysning trapphus lågenergi
2017	Målning av trapphus
2017	Miljöhus, återvinning
2018	Stödmur Snopptorpsgatan 10
2019	Solceller
2019	Tvätt och målning av fasad
2020	2 nya tvättmaskiner
2020	1 ny torktumlare
2020	Cirkulationspump
2021	Relining av avloppsrör
2021/2022	Uppställningsplats Räddningstjänsten
2022	Byte vindsfönster Snopptorpsgatan 13
2022	Ny altan Snopptorpsgatan 13
2022	Ny fläktmotor Snopptorpsgatan 10
2022/2023	Nya motorvärmaruttag

Transaktion 09222115557489474228 Signerat LS, JJ, KG, BJ, BH, SE, AJ, AM

Förvaltning
Föreningen har avtal med nedanstående företag:

Leverantör	*Avtalstyp*
HSB Södermanland AB	Ekonomisk förvaltning
Elfast Förvaltning AB	Teknisk förvaltning, städ och fastighetsskötsel
Hisstech	Hissar
EEM	Elavtal, el och nät, fjärrvärme, vatten och renhållning
Telenor	Kabel-tv
Protector	Fastighetsförsäkringar

MEDLEMSINFORMATION

Under året har 11 bostadsrätter överlåtits och 0 upplåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 142 och under året har det tillkommit 15 och avgått 18 medlemmar. Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 139.

FLERÅRSÖVERSIKT

	2022	2021	*2020	2019	2018
Sparande, kr/kvm	196	190	0	0	0
Skuldsättning, kr/kvm	1 977	2 026	2 074	2 123	2 171
Räntekänslighet, %	3	4	0	0	0
Energikostnad, kr/kvm	156	154	0	0	0
Driftskostnad, kr/kvm	307	313	293	294	289
Årsavgifter, kr/kvm	583	583	583	583	583
Totala intäkter, kr/kvm	608	607	0	0	0
Nettoomsättning, tkr	4 421	4 404	0	0	0
Resultat efter finansiella poster, tkr	764	732	719	619	1 061
Soliditet, %	40	37	35	33	30

*Fr.o.m. 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.

Transaktion 09222115557489474228 Signerat LS, JJ, KG, BJ, BH, SE, AJ, AM

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, exklusive planerat underhåll, 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

Bundet eget kapital	Belopp vid årets ingång	Disposition av föregående års resultat enligt stämmans beslut	Förändring under året*	Belopp vid årets utgång
Inbetalade insatser, kr	424 685	0	0	424 685
Kapitaltillskott/extra insats, kr	0	0	0	0
Upplåtelseavgifter, kr	0	0	0	0
Uppskrivningsfond, kr	0	0	0	0
Underhållsfond, kr	2 160 291	0	188 548	2 348 839
S:a bundet eget kapital, kr	**2 584 976**	**0**	**188 548**	**2 773 524**
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat, kr	6 181 091	731 937	−188 548	6 724 480
Årets resultat, kr	731 937	−731 937	764 254	764 254
S:a ansamlad vinst/förlust, kr	**6 913 028**	**0**	**575 706**	**7 488 734**
S:a eget kapital, kr	**9 498 004**	**0**	**764 254**	**10 262 258**

* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 273 000 kr samt ianspråktagande skett med 84 452 kr

Transaktion 09222115557489474228 Signerat LS, JJ, KG, BJ, BH, SE, AJ, AM

RESULTATDISPOSITION

Enligt föreningens registrerade stadgar är det styrelsen som beslutar om reservation till eller ianspråktagande från underhållsfonden.

Till föreningsstämmans förfogande står följande belopp i kronor:	
Balanserat resultat enligt föregående årsstämma, kr	6 913 028
Årets resultat, kr	764 254
Reservation till underhållsfond, kr	-273 000
Ianspråkstagande av underhållsfond, kr	84 452
Summa till föreningsstämmans förfogande, kr	**7 488 734**

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:	
Styrelsens förslag gällande extra reservation till underhållsfond, kr	-0
Balanseras i ny räkning, kr	**7 488 734**

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

Transaktion 09222115557489474228 Signerat LS, JJ, KG, BJ, BH, SE, AJ, AM

Resultaträkning

	Not	2022-01-01 -2022-12-31	2021-01-01 -2021-12-31
	1		
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	4 421 302	4 403 918
Övriga rörelseintäkter	3	23 396	35 967
Summa rörelseintäkter		**4 444 698**	**4 439 885**
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	4	-2 249 513	-2 292 075
Övriga externa kostnader	5	-249 486	-262 553
Underhåll enligt plan	6	-84 452	-117 055
Personalkostnader och arvoden	7	-216 917	-204 970
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-587 103	-539 400
Summa rörelsekostnader		**-3 387 471**	**-3 416 053**
Rörelseresultat		**1 057 227**	**1 023 832**
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		7 768	5 226
Räntekostnader och liknande resultatposter		-300 741	-297 121
Summa finansiella poster		**-292 973**	**-291 895**
Resultat efter finansiella poster		**764 254**	**731 937**
Årets resultat		**764 254**	**731 937**

Transaktion 09222115557489474228 Signerat LS, JJ, KG, BJ, BH, SE, AJ, AM

Balansräkning

	Not	2022-12-31	2021-12-31
	1		
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	8	22 009 296	22 292 912
Pågående nyanläggningar avseende materiella anläggningstillgångar	9	0	251 386
Summa materiella anläggningstillgångar		**22 009 296**	**22 544 298**
Finansiella anläggningstillgångar			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	10	500	500
Summa finansiella anläggningstillgångar		**500**	**500**
Summa anläggningstillgångar		**22 009 796**	**22 544 798**
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kundfordringar		0	510
Aktuella skattefordringar		27 392	27 917
Övriga fordringar		13 166	18 253
Avräkningskonto HSB Södermanland		3 711 406	1 992 492
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	11	207 928	195 134
Summa kortfristiga fordringar		**3 959 892**	**2 234 306**
Kortfristiga placeringar			
Övriga kortfristiga placeringar	12	0	1 000 000
Summa kortfristiga placeringar		**0**	**1 000 000**
Kassa och bank			
Kassa och bank	13	7 256	5 632
Summa kassa och bank		**7 256**	**5 632**
Summa omsättningstillgångar		**3 967 148**	**3 239 938**
SUMMA TILLGÅNGAR		**25 976 944**	**25 784 736**

Transaktion 09222115557489474228 Signerat LS, JJ, KG, BJ, BH, SE, AJ, AM

Balansräkning

	Not	2022-12-31	2021-12-31
	1		
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Insatser		424 685	424 685
Fond för yttre underhåll		2 348 839	2 160 291
Summa bundet eget kapital		**2 773 524**	**2 584 976**
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		6 724 480	6 181 091
Årets resultat		764 254	731 937
Summa fritt eget kapital		**7 488 734**	**6 913 028**
Summa eget kapital		**10 262 258**	**9 498 004**
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	14, 15	13 283 238	10 217 078
Summa långfristiga skulder		**13 283 238**	**10 217 078**
Kortfristiga skulder			
Kortfristig del av långfristig skuld till kreditinstitut	16	1 183 840	4 603 840
Leverantörsskulder		293 554	266 807
Övriga skulder	17	217 288	290 409
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	18	736 766	908 598
Summa kortfristiga skulder		**2 431 448**	**6 069 654**
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		**25 976 944**	**25 784 736**

Transaktion 09222115557489474228 Signerat LS, JJ, KG, BJ, BH, SE, AJ, AM

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 61 år. Årets avskrivningar på de olika komponenterna uppgår genomsnittligt till 1,9 %.

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 0 kronor.

Not 2 Nettoomsättning

	2022-01-01 -2022-12-31	**2021-01-01 -2021-12-31**
Årsavgifter	4 227 612	4 227 612
Hyror	142 235	146 160
Hyresbortfall	-50	-4 455
Intäkter konsumtionsavgift	18 117	5 875
Övriga intäkter	33 388	28 727
Summa nettoomsättning	**4 421 302**	**4 403 919**

Transaktion 09222115557489474228 Signerat LS, JJ, KG, BJ, BH, SE, AJ, AM

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2022-01-01 -2022-12-31	2021-01-01 -2021-12-31
Övriga ersättningar och intäkter	23 396	35 967
Summa övriga rörelseintäkter	**23 396**	**35 967**

Not 4 Driftskostnader

	2022-01-01 -2022-12-31	2021-01-01 -2021-12-31
Reparation, förbrukningsmaterial mm	2 062	5 286
Löpande underhåll	111 739	149 254
Elavgifter	134 157	133 156
Uppvärmningsavgifter	735 968	736 196
Vatten och avlopp	268 649	256 652
Sophämtning	176 283	183 182
Försäkringar	108 594	101 490
Kabel-TV/bredband	315 866	301 542
Fastighetsskötsel	222 765	218 679
Kommunal fastighetsavgift / fastighetsskatt	177 386	170 556
Övriga kostnader	4 895	45 349
Kundbonus	-8 852	-9 266
Summa driftskostnader	**2 249 512**	**2 292 076**

Transaktion 09222115557489474228 Signerat LS, JJ, KG, BJ, BH, SE, AJ, AM

Not 5 Övriga externa kostnader

	2022-01-01 -2022-12-31	2021-01-01 -2021-12-31
Revisionsarvoden	12 231	10 583
Administrativ/ekonomisk förvaltning Grundavtal	152 428	148 768
Övriga förvaltningskostnader	1 600	0
Konsultarvoden	0	8 151
Bankkostnader	350	700
Medlemsavgift HSB	32 500	32 500
Möteskostnader	312	4 712
Fritidsverksamhet	1 112	2 685
Överlåtelseavgift	14 437	13 235
Pantförskrivningsavgift	6 260	6 188
Kreditupplysning	2 430	6 650
Kontorsmaterial och trycksaker	13 103	3 998
Datakommunikation	0	12 287
Avtal vicevärdsuppdrag	12 395	12 000
Inkassokostnader	327	96
Summa övriga externa kostnader	**249 485**	**262 553**

Not 6 Underhåll enligt plan

	2022-01-01 -2022-12-31	2021-01-01 -2021-12-31
Underhåll enligt plan	84 452	117 055
Summa underhåll enligt plan	**84 452**	**117 055**

Transaktion 09222115557489474228 Signerat LS, JJ, KG, BJ, BH, SE, AJ, AM

Not 7 Personalkostnader och arvoden

	2022-01-01 -2022-12-31	2021-01-01 -2021-12-31
Löner extra ersättningar	250	0
Arvode styrelse	68 140	61 000
Arvode vicevärd	69 996	69 732
Arvode föreningsvald revisor	1 691	1 500
Övriga arvoden	41 405	30 502
Kostnadsersättningar	5 448	6 698
Sociala avgifter	27 497	32 669
Övriga personalkostnader	2 490	2 870
Summa personalkostnader och arvoden	**216 917**	**204 971**

Föreningen har ingen anställd personal.

Not 8 Byggnader och mark

Byggnadernas nu aktiverade komponenter är helt avskrivna år 2082.
Värdeår enligt taxeringsbeslut 1963.

	2022-12-31	2021-12-31
Ingående anskaffningsvärden byggnader	31 060 354	28 561 343
Ingående anskaffningsvärde mark	712 100	712 100
Ingående värde markanläggningar	59 269	59 269
Årets investeringar	303 486	2 499 011
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	**32 135 209**	**31 831 723**
Ingående avskrivningar	-9 538 811	-8 999 411
Årets avskrivningar	-587 103	-539 400
Utgående ackumulerade avskrivningar	**-10 125 914**	**-9 538 811**
Utgående redovisat värde	**22 009 295**	**22 292 912**
Taxeringsvärde byggnad - bostäder	59 000 000	45 800 000
Taxeringsvärde byggnad - lokaler	283 000	271 000
Taxeringsvärde mark - bostäder	27 600 000	19 026 000
Taxeringsvärde mark - lokaler	139 000	152 000
Totalt taxeringsvärde	**87 022 000**	**65 249 000**

Fastighetsbeteckning: Hantverkaren 2 och 3. Humlan 1

Transaktion 09222115557489474228 Signerat LS, JJ, KG, BJ, BH, SE, AJ, AM

Not 9 Pågående nyanläggningar avseende materiella anläggningstillgångar

	2022-12-31	2021-12-31
Ingående anskaffningsvärden	251 386	0
Årets investeringar	0	251 386
Omklassificeringar	-251 386	
Utgående redovisat värde	**0**	**251 386**

Not 10 Andra långfristiga värdepappersinnehav

Andel i HSB 500 kronor, föregående år 500 kronor.

Not 11 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2022-12-31	2021-12-31
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	207 928	195 134
Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	**207 928**	**195 134**

Not 12 Övriga kortfristiga placeringar

	2022-12-31	2021-12-31
Räntebärande konto HSB	0	1 000 000
Summa kortfristiga placeringar	**0**	**1 000 000**

Not 13 Kassa och bank

	2022-12-31	2021-12-31
Sparbanken Rekarne	7 256	5 632
Summa kassa och bank	**7 256**	**5 632**

Transaktion 09222115557489474228 Signerat LS, JJ, KG, BJ, BH, SE, AJ, AM

Not 14 Skulder till kreditinstitut

Låneinstitut	Räntesats %	Konv datum	Lånebelopp 2022-12-31	Lånebelopp 2021-12-31
Länsförsäkringar Hypotek AB	3,34	2024-06-30	4 250 000	4 350 000
Länsförsäkringar Hypotek AB	2,01	2025-06-30	488 750	500 250
Swedbank Hypotek AB	1,36	2023-01-25	875 000	920 000
Länsförsäkringar Hypotek AB	2,01	2025-06-30	1 463 700	1 498 140
Länsförsäkringar Hypotek AB	2,01	2025-06-30	3 147 550	3 221 610
Swedbank Hyptek AB	1,54	2024-09-25	4 242 078	4 330 918
			14 467 078	**14 820 918**
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut			0	-4 250 000
Nästa års amortering beräknas uppgå till			-1 183 840	-353 840
Långfristiga skulder exklusive kortfristig del			**13 283 238**	**10 217 078**

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	1 415 360
Om 5 år beräknas nuvarande skulder uppgå till	11 867 878

Not 15 Ställda säkerheter

	2022-12-31	2021-12-31
Uttagna fastighetsinteckningar	17 122 000	17 122 000
Summa ställda säkerheter	**17 122 000**	**17 122 000**

Not 16 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 slutförfallodag inom ett år)	1 183 840	4 603 840
Summa kortfristiga skulder till kreditinstitut	**1 183 840**	**4 603 840**

Transaktion 09222115557489474228 Signerat LS, JJ, KG, BJ, BH, SE, AJ, AM

Not 17 Övriga skulder

	2022-12-31	2021-12-31
Redovisningskonto för moms	4 529	1 468
Personalens källskatt	1 839	1 839
Lagstadgade sociala avgifter	626	626
Övriga kortfristiga skulder	50	0
Medlemmars reparationsfond/inre fond	210 243	286 476
Summa övriga kortfristiga skulder	**217 287**	**290 409**
Specifikation av förändring i fond för inre underhåll		
Belopp vid årets ingång	286 476	332 825
Uttag under året	-76 233	-46 349
Utgående värde	**210 243**	**286 476**

Not 18 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2022-12-31	2021-12-31
Upplupna räntekostnader	19 611	20 128
Förutbetalda hyror och avgifter	369 751	368 874
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	347 404	517 018
Avtalsplacerade betalningar	0	2 579
Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	**736 766**	**908 599**

Transaktion 09222115557489474228 Signerat LS, JJ, KG, BJ, BH, SE, AJ, AM

Årsredovisningen för HSB Brf Hantverkaren i Eskilstuna med räkenskapsår 2022-01-01 - 2022-12-31 har signerats digitalt

Lars Söderqvist

Britt Hellqvist

Bernt Jäderberg

Johanna Jonsson

Karin Grönberg

Sofia Ericsson

Vår revisionsberättelse har lämnats och signerats digitalt

Agnes Milton
BoRevision AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Ann-Sofie Johnsson
Av föreningen vald revisor

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i HSB Bostadsrättsförening Hantverkaren i Eskilstuna, org.nr. 718000-2532

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf Hantverkaren i Eskilstuna för räkenskapsåret 2022.

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

Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Revisorn från BoRevision har fullgjort sitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Styrelsens ansvar

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

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Den upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om styrelsen avser att likvidera föreningen, upphöra med verksamheten eller inte har något realistiskt alternativ till att göra något av detta.

Revisorn utsedd av HSB Riksförbunds ansvar

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

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

- identifierar och bedömer jag riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för mina uttalanden. 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 Hantverkaren i Eskilstuna för räkenskapsåret 2022 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

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

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

Styrelsens ansvar

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

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

Revisorns ansvar

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

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

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

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

Som en del av en revision enligt god revisionssed i Sverige använder revisorn utsedd av HSB Riksförbund professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på revisorn utsedd av HSB Riksförbunds professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att vi fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelser skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Vi går igenom och 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

Agnes Milton
BoRevision i Sverige AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Ann-Sofie Johansson
Av föreningen vald revisor

ÅRSREDOVISNING 2022

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

LARS SÖDERQVIST
Ordförande
E-signerade med BankID: 2023-03-27 kl. 07:20:13

JOHANNA JONSSON
Ledamot
E-signerade med BankID: 2023-03-28 kl. 18:31:50

KARIN GRÖNBERG
Ledamot
E-signerade med BankID: 2023-03-28 kl. 18:31:18

BERNT JÄDERBERG
Ledamot
E-signerade med BankID: 2023-03-28 kl. 20:20:12

BRITT HELLQVIST
Ledamot
E-signerade med BankID: 2023-04-19 kl. 10:02:27

SOFIA ERICSSON
Ledamot
E-signerade med BankID: 2023-03-28 kl. 18:31:32

ANN-SOFIE JOHANSSON
Revisor
E-signerade med BankID: 2023-04-19 kl. 10:54:58

AGNES MILTON
Bolagsrevisor
E-signerade med BankID: 2023-04-19 kl. 14:48:54

REVISIONSBERÄTTELSE 2022

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

ANN-SOFIE JOHANSSON
Revisor
E-signerade med BankID: 2023-04-19 kl. 10:53:10

AGNES MILTON
Bolagsrevisor
E-signerade med BankID: 2023-04-19 kl. 14:48:12

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.