



ÅRSREDOVISNING 2022

HSB Brf Gripen i Eskilstuna

MEDLEM I HSB



HSB – där möjligheterna bor



FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

VERKSAMHETEN

Styrelsen för HSB Brf Gripen i Eskilstuna med säte i Eskilstuna org.nr. 718000-2607 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 1952. Föreningens stadgar registrerades senast 2019-07-08.

Föreningen äger och förvaltar

Byggnader på fastigheter som upplåts med tomträtt i Eskilstuna kommun med adress Vadmansgatan 3, 5, 8 och 10 samt Gredbergsgatan 10 och 12:

Fastighet	Upplåts av	Avgäldsperiod	Nästa förnyelse	Nybyggnadsår byggnad
Gripen 1	Eskilstuna Kommun	10 år	2032-10-01	1952
Grisslan 1	Eskilstuna Kommun	10 år	2023-10-01	1952

Totalt 2 objekt

Fastigheterna är fullvärdesförsäkrade i Länsförsäkringar. 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
9	lokaler (hyresrätt)	338
130	lägenheter (upplåtna med bostadsrätt)	7377
29	garageplatser	534
72	p-platser	0
Totalt 240 objekt		8249

Föreningens lägenheter fördelas på:

21 st 1 rum och kök

77 st 2 rum och kök

32 st 3 rum och kök

Samtliga p-platser administreras av vicevärden t o m 2022-06-30, därefter av styrelsen.

Styrelsens sammansättning

Namn	Roll	Fr.o.m.	T.o.m.
Teresa Laurén	Ordförande	2021-06-16	2023-04-06
Eva Mårdh	HSB Ledamot	2022-06-15	
Lars Rydberg	Ledamot	2022-06-15	
Maarit Haapala	Ledamot	2022-06-15	
Birgitta Kunstbergs	Ledamot	2021-06-16	
Malin Ågren	Ledamot	2022-06-15	
Tarja Jokela	Ledamot	2021-06-16	2023-04-06
Adam Basel Sabri	Ledamot	2022-06-15	

I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är: Birgitta Kunstbergs

Styrelsen har under året hållit 10 protokollförda styrelsemöten.

Firmatecknare har varit: Lars Rydberg, Maarit Haapala, Lena Larsson, Teresa Laurén, Tarja Jokela.
Firman tecknas av styrelsen eller två i förening av ledamöterna ovan.

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

Valberedning: Vid föreningsstämman anmälde ingen intresse för frågan.

Fullmäktigeledamot: Föreningen har utsett Teresa Laurén samt Birgitta Kunstberg som fullmäktigeledamot till HSB Södermanlands föreningsstämma.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2022-06-15. På stämman deltog 28 medlemmar.

VÄSENTLIGA HÄNDELSE UNDER RÄKENSKAPSÅRET

Årsavgiften har under året varit oförändrad.

Föreningen har en underhållsplan som redovisar fastighetens underhållsbehov.

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

Senaste stadgeenliga fastighetsbesiktning utfördes i enlighet med föreningens underhållsplan den 2022-06-08 av styrelsen samt Frontab. Härvid har konstaterats att inga väsentliga brister förekommer.

Underhåll och investeringar

Planerade underhållsåtgärder för 2022 var att se över de liggande stammarna och påbörja asfaltering av de områden som behöver åtgärdas.

Stamspolning utfördes i samtliga fastigheter och de liggande stammarna filmades för att bedöma i vilket skick de är i. De liggande stammarna har pålagringar och är rostangripna. Inga hål eller läckor upptäcktes. Bedömningen är att de liggande stammarna bör åtgärdas.

Stor del av asfalten på innergården vid Grisslan 1 omasfalterades och så kallade potthål lagades över hela föreningens område. Arbetet med att komma tillrätta med radon fortsatte genom att tilluftsventiler sattes in i berörda lägenheter.

Sedan föreningen startade har följande större åtgärder genomförts:

Årtal	Ändamål
1986	Fasadmålning
2000	Stambyte
2000	Renovering badrum & kök
2003	Bredbandsinstallation
2006	Sopsorteringshus
2008	Fönsterbyte
2008	Lägenhetsdörrar och garageportar
2009	Takrenovering
2010	Målning trapphus
2012	Byte värmexlare
2013	Taksäkerhet
2013	Entrédörrar m. kodlås
2014	Omdragning dag- och spillvattenledningar
2014	Nya tvättmaskiner
2015	Nya elcentraler, stigare och mätartavlor
2016/2017	Utbyte av balkonger
2017	Asfaltering parkering
2018	Lekplats och planteringar på innergård
2019	Termostatbyte
2020	Omtrådning el, fastigheter
2021	Byte källardörrar. Förstärkt snörasskydd, balkonger.

Föreningen har avtal med nedanstående företag:

Leverantör	Avtalstyp
HSB Södermanland AB	Ekonomisk förvaltning
Frontab	Fastighetsskötsel
Tele2	Kabel-tv
Eskilstuna kommun	Tomträttsavgäld
Eskilstuna Energi & Miljö	El, fjärrvärme, vatten och renhållning
HSB Södermanland ek.förening	Andelar solcellsparken
Specialrengöringar Sverige AB	Rengöring sophus

Lena Larsson har varit vicevärd till och med 20220630. Från 20220701 har styrelsens ledamöter fördelat vicevärdsuppgifter emellan sig.

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

Större planerade underhållsarbete för 2023 är att påbörja arbetet med att åtgärda de liggande stammarna och fortsätta omasfaltera där behov föreligger.

Inom de närmaste fem åren bör föreningen åtgärdat de liggande stammarna och måla om golven på källarplan.

Fasader och eventuella sättningar i fastigheter bör ses över och planeras åtgärder för.

Gemensamhetslokaler bör upprustas och nödvändig omasfaltering slutföras.

MEDLEMSINFORMATION

Under året har 12 bostadsrätter överlåtits och 0 upplåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 141 och under året har det tillkommit 10 och avgått 10 medlemmar.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 141.

FLERÅRSÖVERSIKT

	2022**	2021*	2020	2019	2018
Sparande, kr/kvm	139	186	0	0	0
Skuldsättning, kr/kvm	3 045	3 004	3 075	3 147	3 217
Räntekänslighet, %	5	5	0	0	0
Energikostnad, kr/kvm	191	182	0	0	0
Driftskostnad, kr/kvm	451	396	384	367	370
Årsavgifter, kr/kvm	690	690	690	692	692
Totala intäkter, kr/kvm	693	676	0	0	0
Nettoomsättning, tkr	5 349	5 415	0	0	0
Resultat efter finansiella poster, tkr	-432	5	360	195	908
Soliditet, %	21	22	21	20	19

* 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.

** Nyckeltalen för 2022 beräknas på en annan lokalyta än tidigare år, vilket påverkar jämförbarheten 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, exklusive planerat underhåll, för drift 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 stämmans beslut	Förändring under året*	Belopp vid årets utgång
Bundet eget kapital				
Inbetalade insatser, kr	210 810	0	0	210 810
Kapitaltillskott/extra insats, kr	0	0	0	0
Upplåtelseavgifter, kr	0	0	0	0
Uppskrivningsfond, kr	0	0	0	0
Underhållsfond, kr	1 686 294	0	-482 675	1 203 619
S:a bundet eget kapital, kr	1 897 104	0	-482 675	1 414 429
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat, kr	5 087 506	5 187	482 675	5 575 368
Årets resultat, kr	5 187	-5 187	-432 445	-432 445
S:a ansamlad vinst/förlust, kr	5 092 693	0	50 230	5 142 923
S:a eget kapital, kr	6 989 797	0	-432 445	6 557 352

* Förändring av underhållsfond, se resultatdisposition i nästa stycke.

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	5 092 693
Årets resultat, kr	-432 445
Reservation till underhållsfond, kr	-194 000
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	676 675
Summa till föreningsstämmans förfogande, kr	5 142 923

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Styrelsens förslag gällande extra reservation till underhållsfond, kr	-0
Balanseras i ny räkning, kr	5 142 923

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	5 349 077	5 414 960
Summa rörelseintäkter		5 349 077	5 414 960
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	3	-3 477 184	-3 170 293
Övriga externa kostnader	4	-341 012	-317 257
Underhåll enligt plan	5	-676 675	-659 068
Personalkostnader och arvoden	6	-192 199	-183 242
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-828 336	-824 823
Summa rörelsekostnader		-5 515 406	-5 154 683
Rörelseresultat		-166 329	260 277
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		9	4
Räntekostnader och liknande resultatposter		-266 125	-255 094
Summa finansiella poster		-266 116	-255 090
Resultat efter finansiella poster		-432 445	5 187
Årets resultat		-432 445	5 187

Balansräkning	Not 1	2022-12-31	2021-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader	7	29 200 238	30 028 574
Summa materiella anläggningstillgångar		29 200 238	30 028 574
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	8	83 570	83 570
Summa finansiella anläggningstillgångar		83 570	83 570
Summa anläggningstillgångar		29 283 808	30 112 144
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		33 706	18 290
Övriga fordringar		114	59
Avräkningskonto HSB Södermanland		1 954 295	1 900 913
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	9	208 811	218 774
Summa kortfristiga fordringar		2 196 926	2 138 036
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank	10	0	616
Summa kassa och bank		0	616
Summa omsättningstillgångar		2 196 926	2 138 652
SUMMA TILLGÅNGAR		31 480 734	32 250 796

Balansräkning	Not	2022-12-31	2021-12-31
	1		
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Insatser		210 810	210 810
Fond för yttre underhåll		1 203 619	1 686 294
Summa bundet eget kapital		1 414 429	1 897 104
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		5 575 368	5 087 506
Årets resultat		-432 445	5 187
Summa fritt eget kapital		5 142 923	5 092 693
Summa eget kapital		6 557 352	6 989 797
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	11, 12	16 660 570	18 725 990
Summa långfristiga skulder		16 660 570	18 725 990
Kortfristiga skulder			
Kortfristig del av långfristig skuld till kreditinstitut	13	6 828 920	5 342 420
Leverantörsskulder		456 008	118 429
Aktuella skatteskulder		14 343	37 553
Övriga skulder	14	282 582	284 863
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	15	680 959	751 744
Summa kortfristiga skulder		8 262 812	6 535 009
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		31 480 734	32 250 796

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

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 skattemässigt underskott.

Not 2 Nettoomsättning

	2022-01-01 -2022-12-31	2021-01-01 -2021-12-31
Årsavgifter	5 089 080	5 089 080
Avgiftsbortfall	0	-67
Hyrer	284 038	290 614
Hysesbortfall	-61 350	-10 544
Övriga intäkter	37 310	45 877
Summa nettoomsättning	5 349 078	5 414 960

Not 3 Driftskostnader

	2022-01-01 -2022-12-31	2021-01-01 -2021-12-31
Reparation, förbrukningsmaterial mm	4 607	1 716
Löpande underhåll	380 602	73 983
Elavgifter	78 782	92 802
Uppvärmningsavgifter	1 042 795	1 022 886
Vatten och avlopp	350 775	340 882
Sophämtning	250 331	238 117
Övrig renhållning	0	13 501
Försäkringar	85 204	96 507
Tomrättsavgäld	277 555	262 580
Kabel-TV/bredband	133 924	130 080
Fastighetsskötsel	641 977	702 372
Kommunal fastighetsavgift / fastighetsskatt	217 810	205 694
Övriga kostnader	23 564	799
Kundbonus	-10 742	-11 626
Summa driftskostnader	3 477 184	3 170 293

Not 4 Övriga externa kostnader

	2022-01-01 -2022-12-31	2021-01-01 -2021-12-31
Revisionsarvoden	8 750	20 125
Administrativ/ekonomisk förvaltning Grundavtal	201 232	196 404
Övriga förvaltningskostnader	800	700
Konsultarvoden	51 282	29 025
Bankkostnader	616	405
Medlemsavgift HSB	36 500	36 500
Möteskostnader	6 514	4 464
Fritidsverksamhet	8 528	0
Överlåtelseavgift	9 642	10 695
Pantförskrivningsavgift	6 750	7 144
Tidningar, tidskrifter och facklitteratur	689	689
Kontorsmaterial och trycksaker	5 770	7 587
Mobiltelefon	2 988	2 941
Datakommunikation	0	50
Inkassokostnader	952	528
Summa övriga externa kostnader	341 013	317 257

Not 5 Underhåll enligt plan

	2022-01-01	2021-01-01
	-2022-12-31	-2021-12-31
Underhåll enligt plan	676 675	659 068
Summa underhåll enligt plan	676 675	659 068

Not 6 Personalkostnader och arvoden

	2022-01-01	2021-01-01
	-2022-12-31	-2021-12-31
Arvode styrelse	100 110	81 858
Arvode vicevärd	41 700	47 400
Övriga arvoden	0	9 100
Sociala avgifter	43 728	40 759
Övriga personalkostnader	6 661	4 125
Summa personalkostnader och arvoden	192 199	183 242

Föreningen har ingen anställd personal.

Not 7 Byggnader

Byggnadernas nu aktiverade komponenter är helt avskrivna år 2072.
Värdeår enligt taxeringsbeslut 1953.

	2022-12-31	2021-12-31
Ingående anskaffningsvärden byggnader	43 508 669	42 981 794
Årets investeringar	0	526 875
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	43 508 669	43 508 669
Ingående avskrivningar	-13 480 095	-12 655 272
Årets avskrivningar	-828 336	-824 823
Utgående ackumulerade avskrivningar	-14 308 431	-13 480 095
Utgående redovisat värde	29 200 238	30 028 574
Taxeringsvärde byggnad - bostäder	55 000 000	45 000 000
Taxeringsvärde byggnad - lokaler	1 045 000	613 000
Taxeringsvärde mark - bostäder	27 000 000	18 400 000
Taxeringsvärde mark - lokaler	989 000	989 000
Totalt taxeringsvärde	84 034 000	65 002 000

Fastighetsbeteckning: Gripen 1, Grisslan 1

Not 8 Andra långfristiga värdepappersinnehav

	2022-12-31	2021-12-31
Andel i HSB	500	500
390 andelar i HSB solcellspark	83 070	83 070
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	83 570	83 570
Utgående redovisat värde	83 570	83 570

Not 9 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2022-12-31	2021-12-31
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	208 811	218 774
Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	208 811	218 774

Not 10 Kassa och bank

	2022-12-31	2021-12-31
Kassa	0	616
Summa kassa och bank	0	616

Not 11 Skulder till kreditinstitut

Låneinstitut	Räntesats %	Konv datum	Lånebelopp 2022-12-31	Lånebelopp 2021-12-31
Stadshypotek	0,94	2025-04-30	922 930	943 670
Stadshypotek	1,49	2023-06-30	2 478 000	2 534 000
Stadshypotek	0,94	2025-04-30	2 571 110	2 628 890
Stadshypotek	0,94	2026-09-01	3 762 500	3 848 500
Stadshypotek	0,74	2025-10-30	4 899 200	5 025 600
Stadshypotek	1,44	2027-01-30	2 478 000	2 534 000
Nordea	3,30	2027-04-21	932 500	952 500
Nordea	0,85	2024-08-21	1 556 250	1 631 250
Nordea	1,00	2023-06-21	2 535 000	2 600 000
Sparbanken Rekarne	2,863	2023-01-30	1 354 000	1 370 000
			23 489 490	24 068 410
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut				
			-6 230 000	-4 799 500
Nästa års amortering beräknas uppgå till				
			-598 920	-542 920
Långfristiga skulder exklusive kortfristig del			16 660 570	18 725 990

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	2 395 680
Om 5 år beräknas nuvarande skulder uppgå till	20 494 890

Not 12 Ställda säkerheter

	2022-12-31	2021-12-31
Uttagna fastighetsinteckningar	30 863 455	30 863 455
Summa ställda säkerheter	30 863 455	30 863 455

Not 13 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)	6 828 920	5 342 420
Summa kortfristiga skulder till kreditinstitut	6 828 920	5 342 420

Not 14 Övriga skulder

	2022-12-31	2021-12-31
Personalens källskatt	23 986	20 552
Lagstadgade sociala avgifter	19 710	16 230
Medlemmars reparationsfond/inre fond	238 886	248 081
Summa övriga kortfristiga skulder	282 582	284 863

Specifikation av förändring i fond för inre underhåll

Belopp vid årets ingång	248 081	277 516
Uttag under året	-9 195	-29 435
Utgående värde	238 886	248 081

Not 15 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2022-12-31	2021-12-31
Upplupna räntekostnader	27 450	20 430
Förutbetalda hyror och avgifter	430 136	419 841
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	223 370	308 089
Avtalsplacerade betalningar	3	3 384
Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	680 959	751 744

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

Malin Ågren

Maarit Haapala

Birgitta Kunstbergs

Adam Basel Sabri

Lars-Göran Rydberg

Eva Mårdh

Min revisionsberättelse har lämnats digitalt

Ola Trané
Borevision AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i HSB Bostadsrättsförening Gripen i Eskilstuna, org.nr. 718000-2607

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Bostadsrättsförening Gripen i Eskilstuna för räkenskapsåret 2022.

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

Jag tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

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

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

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

Styrelsens ansvar

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

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

Revisorns ansvar

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

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

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

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

Rapport om andra krav enligt lagar, andra författningar samt stadgar

Uttalanden

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning för HSB Bostadsrättsförening Gripen i Eskilstuna för räkenskapsåret 2022 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

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

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

Övriga upplysningar

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

Styrelsens ansvar

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

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

Revisorns ansvar

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

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

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

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda 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 jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på min professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att jag fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelser skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Jag går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för mitt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för mitt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har jag granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Stockholm

Digitalt signerad av

Ola Trané
BoRevision i Sverige AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor



ÅRSREDOVISNING 2022

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

MALIN ÅGREN

Ordförande

E-signerade med BankID: 2023-04-18 kl. 11:56:49



BIRGITTA KUNSTBERGS

Ledamot

E-signerade med BankID: 2023-04-18 kl. 11:36:03



EVA MÅRDH

Ledamot

E-signerade med BankID: 2023-04-14 kl. 09:37:30



ADAM BASEL SABRI

Ledamot

E-signerade med BankID: 2023-04-24 kl. 18:00:43



LARS RYDBERG

Ledamot

E-signerade med BankID: 2023-04-18 kl. 11:26:42



MAARIT HAAPALA

Ledamot

E-signerade med BankID: 2023-04-18 kl. 12:12:29



OLA TRANÉ

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2023-04-27 kl. 10:06:00



REVISIONSBERÄTTELSE 2022

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

OLA TRANÉ

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2023-04-27 kl. 10:07:11



HSB – där möjligheterna bor

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 föreningsstämmans 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.