



HSB - där möjligheterna bor

**Årsredovisning**  
för  
**HSB Brf Förvaltaren i Eskilstuna**

718000-2565

Räkenskapsåret

2020-01-01 – 2020-12-31

*YJB*

Styrelsen för HSB Brf Förvaltaren i Eskilstuna får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2020-01-01 – 2020-12-31.

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. Föreningens stadgar har registrerats hos Bolagsverket 2019-02-18. Föreningen har sitt säte i Eskilstuna.

Fastigheterna är fullvärdesförsäkrade i Länsförsäkringar Södermanland. Ny försäkringsgivare fr.o.m. 2021-01-01 är Protector Försäkring Sverige via försäkringsförmedlaren Willis Towers Watson. I försäkringen ingår bostadsrättstillägg. Observera att denna inte ersätter hemförsäkringen. Föreningen har dessutom en försäkring via Anticimex gällande skadebesiktning vid skada, hussvampsförsäkring och självriskersättning.

#### Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls den 2020-06-15. På stämman deltog 58 personer varav 46 röstberättigade.

#### Styrelsen, revisorer och övriga funktionärer

Styrelsens sammansättning under året efter stämma har varit

Ingrid Larsson	ordförande	i tur att avgå
Anders Lundblad	ledamot	i tur att avgå
Björn Bertilsson	sekreterare	vald t.o.m. 2022
Mats Kling	ledamot	vald t.o.m. 2022
Carina Löwenthal	ledamot	i tur att avgå
Allan Ibrahim	ledamot	i tur att avgå
Jenny Syrén Lind	ledamot	utsedd av HSB Södermanlands län
Eva Kälvehed	suppleant	i tur att avgå

Firmatecknare har varit styrelsen eller två i förening av Ingrid Larsson, Anders Lundblad, Carina Löwenthal och Mats Kling.

Styrelsen har under verksamhetsåret hållit 11 protokollförda sammanträden.

#### Revisor

Revisorer har under året varit Björn-Olov Träff med Maria Öström som suppleant, valda av föreningen samt en av HSB Riksförbund utsedd revisor inom BoRevision i Sverige AB.

### Fullmäktigeledamot

Föreningen har utsett Ingrid Larsson som fullmäktigeledamot till HSB Södermanlands föreningsstämma och Mats Kling som suppleant.

### Valberedning

Valberedningen har varit Lena Gustafsson som sammankallande och Maija Kyyrönen.

### Studie- och fritidsverksamhet

Är vakant tills vidare.

### Fastighetsuppgifter

Föreningens egendom omfattar fastigheten Förvaltaren 1 i Eskilstuna kommun med adress Tegelbruksgatan 19, 21, 23 i vilka man upplåter lägenheter och lokaler. Husen färdigställdes år 1958 och innehåller 106 bostäder om 8 165 kvm, 28 lokaler om 791,5 kvm, dessutom finns 41 garageplatser och 51 parkeringsplatser.

### Lägenhetsfördelning:

27 st.	2 rum och kök
52 st.	3 rum och kök
27 st.	4 rum och kök

De senaste åren har föreningen gjort följande större underhållsåtgärder och investeringar i fastigheten:

Fasadbeklädnad	1983-1984
Fönsterbyte	1991
Rörinfordring	1999
Bredbandsinstallation	2001
Nya tvättstugor	2004
Två källsorteringshus	2006
Låssystem	2009
Ventilation	2010
Säkerhetsdörrar	2011
Balkongbyte	2012
Tvättutrustning	2013
Nybeläggning av tak	2016
LED-installation	2016
Utbyte av samtliga hissar	2016
Utbyte av vissa avloppledningar på Tegelbruksgatan 19	2017
Iordningställt skyddsrum enl. krav	2018
Stampolning	2019
Fastighetsbesiktning Anticimex	2019
Ny ytterbelysning	2019

### Förvaltning

Föreningen har avtal med nedanstående företag:

#### Leverantör

HSB Södermanland

HSB Södermanland

ComHem AB, Telenor Sverige AB

Eskilstuna Energi och Miljö AB

Länsförsäkringar via Willis AB

Anticimex AB

Kone AB

Kiwa Inspecta Sweden AB

Certego AB

Globus TT AB

Schneider Electric Sverige AB

Eskilstuna kommun

#### Avtalstyp

Helkundsavtal (Ekonomisk förvaltning, fastighetskötsel, lokalvård och teknisk förvaltning)

Aktiv underhållsplan

Bredband, telefoni, TV

El, fjärrvärme, renhållning, vatten och avlopp

Fastighetsförsäkring

Hussvampsförsäkring, inspektion skadedjur och brandskyddsinspektion

Hissar och garageport

Hiss- och centralgaragebesiktning

Låsadministration

Besiktning rullstolshiss Orion

Serviceunderhåll av undercentralen

Gångbanerenhållning

### Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Årets fastighetsbesiktning har utförts 2020-10-18 av styrelsen, som har protokollfört de brister och felaktigheter som bör åtgärdas.

### Underhåll och investeringar

Under året har uppfräschning av lokalen Träffen genomförts, såsom golv, två nya wc-stolar, målning, möbler, gardiner, elarbeten och kökstillbehör. Föreningen har låtit genomföra tvättning av husfasad på Tegelbruksgatan 23.

Föreningen har en 50-årig underhållsplan, som är uppdaterad under 2020 och ligger till grund för styrelsens beslut om fondering eller ianspråktagande av fondmedel.

Kommande underhåll och investeringar/projekt

Elladdstolpar till elbilar.

### Medlemsinformation

Under året har 6 bostadsrätter överlåtits. Vid räkenskapsårets utgång var medlemsantalet 138 varav 106 röstberättigade. För att hyra ut bostadsrätten i andrahand krävs tillstånd av föreningens styrelse och bostadsrättshavaren påförs en avgift motsvarande 10 % av prisbasbeloppet per år.

Samtliga p-platser administreras av Mats Kling. En lokal används som föreningslokal.

## Utveckling av föreningens verksamhet, resultat och ställning

### Avgifter och hyror

Årsavgifterna höjdes senast den 1 januari 2018 med 1,5 % och fr.o.m. den 1 juli 2016 har en bredbandsavgift på 125 kr/månad/lägenhet påförts vilket medfört till att den genomsnittliga årsavgiftsnivån för bostäder uppgår till 554 kr/kvm.

Garagehyrorna höjdes senast den 1 januari 2016 med 20 kr/mån till 350 kr/mån och p-platshyrorna med 25 kr/mån till 150 kr/mån.

Styrelsen har beslutat att höja årsavgifterna med 5,6 % fr.o.m. 2021-01-01, vilket medför till att den genomsnittliga årsavgiftsnivån för bostäder uppgår till 585 kr/kvm.

Flerårsöversikt	2020	2019	2018	2017	2016
Årsavgifter bostäder, tkr	4 524	4 524	4 524	4 457	4 461
Årets resultat, tkr	748	497	-144	-57	-507
Balansomslutning, tkr	24 977	24 267	24 577	25 311	25 933
Årsavgiftsnivå bostäder, kr/kvm	554	554	554	546	546
Driftkostnad, kr/kvm	333	315	300	400	388
Ränta, kr/kvm	34	35	36	48	51
Lån, kr/kvm	1 683	1 602	1 648	1 811	1 859
Fond för yttre underhåll, tkr	3 622	3 600	3 496	4 391	5 005
Soliditet (%)	34	32	30	30	29

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.

### Förändring av eget kapital

	Medlems- insatser	Fond yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	668 700	3 600 170	3 062 432	497 483	7 828 785
Resultatdisposition enligt föreningsstämman			497 483	-497 483	0
Reservering till fond för yttre underhåll enligt underhållsplan		218 000	-218 000		0
Ianspråktagande av fond för yttre underhåll		-195 787	195 787		0
Årets resultat				749 713	749 713
<b>Belopp vid årets utgång</b>	<b>668 700</b>	<b>3 622 383</b>	<b>3 537 702</b>	<b>749 713</b>	<b>8 578 498</b>

### Förslag till resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat	3 537 703
Årets resultat	<u>749 713</u>
	<b>4 287 416</b>

### Styrelsen föreslår följande disposition

Till balanserat resultat överförs	<u>4 287 416</u>
	<b>4 287 416</b>

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

*Mik*

<b>Resultaträkning</b>	<b>Not</b>	<b>2020-01-01 -2020-12-31</b>	<b>2019-01-01 -2019-12-31</b>
	1		
<b>Rörelseintäkter</b>			
Nettoomsättning	2	5 304 180	5 325 083
Övriga rörelseintäkter	3	69 552	3 772
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>5 373 732</b>	<b>5 328 855</b>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Driftskostnader	4	-2 985 203	-3 013 796
Övriga externa kostnader	5	-369 868	-365 725
Underhåll enligt plan	6	-195 787	-395 792
Personalkostnader och arvoden	7	-172 517	-139 809
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-608 102	-594 013
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-4 331 477</b>	<b>-4 509 135</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>1 042 255</b>	<b>819 720</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		12 357	11 909
Räntekostnader och liknande resultatposter		-304 899	-334 146
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-292 542</b>	<b>-322 237</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>749 713</b>	<b>497 483</b>
<b>Årets resultat</b>		<b>749 713</b>	<b>497 483</b>

13

## Balansräkning

Not  
1

2020-12-31

2019-12-31

### TILLGÅNGAR

#### Anläggningstillgångar

##### *Materiella anläggningstillgångar*

Byggnader och mark	8	21 115 019	21 702 539
Inventarier, verktyg och installationer	9	82 328	0
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<b>21 197 347</b>	<b>21 702 539</b>

##### *Finansiella anläggningstillgångar*

Andra långfristiga värdepappersinnehav	10	500	500
<b>Summa finansiella anläggningstillgångar</b>		<b>500</b>	<b>500</b>

**Summa anläggningstillgångar** 21 197 847 21 703 039

#### Omsättningstillgångar

##### *Kortfristiga fordringar*

Kundfordringar		4	150
Övriga fordringar		96	96
Avräkningskonto HSB Södermanland		2 016 747	1 262 488
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	11	249 650	282 465
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>2 266 497</b>	<b>1 545 199</b>

##### *Kortfristiga placeringar*

Övriga kortfristiga placeringar	12	1 500 000	1 000 000
<b>Summa kortfristiga placeringar</b>		<b>1 500 000</b>	<b>1 000 000</b>

#### *Kassa och bank*

Kassa och bank	13	12 513	19 271
<b>Summa kassa och bank</b>		<b>12 513</b>	<b>19 271</b>

**Summa omsättningstillgångar** 3 779 010 2 564 470

**SUMMA TILLGÅNGAR** 24 976 857 24 267 509

mx



<b>Balansräkning</b>	<b>Not</b>	<b>2020-12-31</b>	<b>2019-12-31</b>
	1		
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<b>Eget kapital</b>			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Insatser		668 700	668 700
Fond för yttre underhåll		3 622 383	3 600 170
<b>Summa bundet eget kapital</b>		<b>4 291 083</b>	<b>4 268 870</b>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		3 537 703	3 062 432
Årets resultat		749 713	497 483
<b>Summa fritt eget kapital</b>		<b>4 287 416</b>	<b>3 559 915</b>
<b>Summa eget kapital</b>		<b>8 578 499</b>	<b>7 828 785</b>
<b>Långfristiga skulder</b>			
Skulder till kreditinstitut	14, 15	11 114 676	10 922 491
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>11 114 676</b>	<b>10 922 491</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Kortfristig del av långfristig skuld till kreditinstitut	16	3 960 000	4 423 265
Leverantörsskulder		351 187	335 033
Aktuella skatteskulder		20 004	14 492
Övriga skulder	17	240 770	272 010
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	18	711 721	471 433
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>5 283 682</b>	<b>5 516 233</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>24 976 857</b>	<b>24 267 509</b>

11/20

## 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 58 år. Årets avskrivningar på de olika komponenterna uppgår genomsnittligt till 1,6 %.

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. Föreningens underskottsavdrag uppgår till 1 031 551 kronor.

### Not 2 Nettoomsättning

	2020-01-01 -2020-12-31	2019-01-01 -2019-12-31
Årsavgifter	4 523 772	4 523 772
Hyror	535 338	563 714
Hyresbortfall	-48 036	-48 886
Intäkter konsumtionsavgift	265 518	266 410
Övriga intäkter	27 588	20 073
<b>Summa nettoomsättning</b>	<b>5 304 180</b>	<b>5 325 083</b>

*Handwritten mark*

### Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2020-01-01 -2020-12-31	2019-01-01 -2019-12-31
Ersättning från försäkringsbolag	67 176	0
Övriga ersättningar och intäkter	2 376	3 772
<b>Summa övriga rörelseintäkter</b>	<b>69 552</b>	<b>3 772</b>

### Not 4 Driftskostnader

	2020-01-01 -2020-12-31	2019-01-01 -2019-12-31
Reparation, förbrukningsmaterial mm	3 309	4 415
Löpande underhåll	383 408	404 130
Elavgifter	175 428	175 238
Uppvärmningsavgifter	824 200	894 552
Vatten och avlopp	271 526	250 924
Sophämtning	189 568	190 887
Övrig renhållning	4 772	0
Försäkringar	183 072	167 998
Kabel-TV/bredband	234 200	230 837
Fastighetsskötsel	492 460	502 318
Kommunal fastighetsavgift / fastighetsskatt	197 324	191 812
Övriga kostnader	25 935	40 399
Kundbonus	0	-39 715
<b>Summa driftskostnader</b>	<b>2 985 202</b>	<b>3 013 795</b>

rx

### Not 5 Övriga externa kostnader

	2020-01-01 -2020-12-31	2019-01-01 -2019-12-31
Revisionsarvoden	10 021	10 000
Administrativ/ekonomisk förvaltning Grundavtal	132 623	129 820
Administrativ/ekonomisk förvaltning Extradebiteringar	0	1 000
Övriga förvaltningskostnader	981	2 142
Konsultarvoden	4 164	10 625
Bankkostnader	1 335	1 285
Medlemsavgift HSB	30 500	30 500
Möteskostnader	5 163	9 297
Fritidsverksamhet	0	1 052
Överlåtelseavgift	17 147	8 113
Pantförskrivningsavgift	10 442	5 082
Kreditupplysning	3 263	810
Kontorsmaterial och trycksaker	15 543	17 360
Telefon	15 128	14 940
Datakommunikation	810	3 240
Avtal vicevärdsuppdrag	120 491	117 932
Övriga externa kostnader	1 603	2 457
Inkassokostnader	654	70
<b>Summa övriga externa kostnader</b>	<b>369 868</b>	<b>365 725</b>

### Not 6 Underhåll enligt plan

	2020-01-01 -2020-12-31	2019-01-01 -2019-12-31
Underhåll enligt plan	195 787	395 792
<b>Summa underhåll enligt plan</b>	<b>195 787</b>	<b>395 792</b>

### Not 7 Personalkostnader och arvoden

	2020-01-01 -2020-12-31	2019-01-01 -2019-12-31
Löner anställda	38 600	27 900
Arvode styrelse	92 698	72 300
Arvode föreningsvald revisor	3 500	3 500
Övriga arvoden	10 800	7 000
Kostnadsersättningar	148	868
Sociala avgifter	26 171	16 816
Övriga personalkostnader	600	11 425
<b>Summa personalkostnader och arvoden</b>	<b>172 517</b>	<b>139 809</b>

Föreningen har ingen anställd personal.

## Not 8 Byggnader och mark

Byggnadernas nu aktiverade komponenter är helt avskrivna år 2078.  
Värdeår enligt taxeringsbeslut 1959.

	2020-12-31	2019-12-31
Ingående anskaffningsvärden byggnader	33 316 637	33 316 637
Ingående anskaffningsvärde mark	747 500	747 500
Ingående värde markanläggningar	1 100 980	1 100 980
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>35 165 117</b>	<b>35 165 117</b>
Ingående avskrivningar	-13 462 578	-12 875 058
Årets avskrivningar	-587 520	-587 520
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-14 050 098</b>	<b>-13 462 578</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>21 115 019</b>	<b>21 702 539</b>
Taxeringsvärde byggnad - bostäder	49 000 000	49 000 000
Taxeringsvärde byggnad - lokaler	2 807 000	2 807 000
Taxeringsvärde mark - bostäder	23 400 000	23 400 000
Taxeringsvärde mark - lokaler	1 778 000	1 778 000
<b>Totalt taxeringsvärde</b>	<b>76 985 000</b>	<b>76 985 000</b>

Fastighetsbeteckning: Förvaltaren 1

## Not 9 Inventarier, verktyg och installationer

	2020-12-31	2019-12-31
Ingående anskaffningsvärden	0	0
Årets investeringar	102 910	
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>102 910</b>	<b>0</b>
Ingående avskrivningar		0
Årets avskrivningar	-20 582	0
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-20 582</b>	<b>0</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>82 328</b>	<b>0</b>

## Not 10 Andra långfristiga värdepappersinnehav

Andel i HSB 500 kronor, föregående år 500 kronor. *vjo*

### Not 11 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2020-12-31	2019-12-31
Upplupna ränteintäkter	2 556	1 681
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	247 094	280 784
<b>Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</b>	<b>249 650</b>	<b>282 465</b>

### Not 12 Övriga kortfristiga placeringar

	2020-12-31	2019-12-31
Räntebärande konto HSB	1 500 000	1 000 000
<b>Summa kortfristiga placeringar</b>	<b>1 500 000</b>	<b>1 000 000</b>

### Not 13 Kassa och bank

	2020-12-31	2019-12-31
Kassa	8 046	5 046
Bankkonto Sparbanken Rekarne	4 467	14 225
<b>Summa kassa och bank</b>	<b>12 513</b>	<b>19 271</b>

### Not 14 Skulder till kreditinstitut

Låneinstitut	Räntesats %	Konv datum	Lånebelopp 2020-12-31	Lånebelopp 2019-12-31
Stadshypotek AB		Lånet löst	0	916 350
Stadshypotek AB		Lånet löst	0	1 386 915
Stadshypotek AB	0,99	2021-01-30	3 860 000	3 940 000
Swedbank Hypotek AB		Lånet löst	0	1 930 000
Stadshypotek AB	1,16	2029-09-30	2 062 491	2 172 491
Swedbank Hypotek AB	3,69	2022-10-25	5 000 000	5 000 000
Stadshypotek AB	1,18	2023-06-01	4 152 185	0
			<b>15 074 676</b>	<b>15 345 756</b>
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut			-3 860 000	-4 071 105
Nästa års amortering beräknas uppgå till			-100 000	-352 160
<b>Långfristiga skulder exklusive kortfristig del</b>			<b>11 114 676</b>	<b>10 922 491</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	760 000
Om 5 år beräknas nuvarande skulder uppgå till	14 124 676

#### Not 15 Ställda säkerheter

	2020-12-31	2019-12-31
Uttagna fastighetsinteckningar	17 540 000	17 540 000
<b>Summa ställda säkerheter</b>	<b>17 540 000</b>	<b>17 540 000</b>

#### Not 16 Kortfristig del av långfristig skuld till kreditinstitut

	2020-12-31	2019-12-31
Kortfristig del av långfristig skuld (nästa års beräknade amortering, samt lån med slutförfallodag inom ett år)	3 960 000	4 423 265
<b>Summa kortfristiga skulder till kreditinstitut</b>	<b>3 960 000</b>	<b>4 423 265</b>

#### Not 17 Övriga skulder

	2020-12-31	2019-12-31
Redovisningskonto för moms	9 144	10 954
Personalens källskatt	36 687	23 862
Lagstadgade sociala avgifter	22 647	11 900
Övriga kortfristiga skulder	0	4 225
Medlemmars reparationsfond/inre fond	172 292	221 069
<b>Summa övriga kortfristiga skulder</b>	<b>240 770</b>	<b>272 010</b>

#### Not 18 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2020-12-31	2019-12-31
Upplupna räntekostnader	55 039	56 157
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	197 243	216 609
Mottagna kortfristiga depositioner och förskott	458 253	198 666
Avtalsplacerade betalningar	1 183	0
<b>Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</b>	<b>711 718</b>	<b>471 432</b>

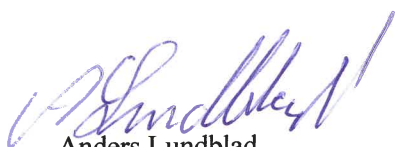
Eskilstuna den 27/4 2021



Mats Kling



Ingrid Larsson



Anders Lundblad



Carina Löwenthal



Jenny Syrén Lind

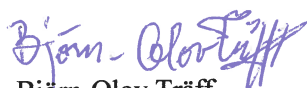


Allan Ibrahim

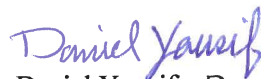
Björn Bertilsson



Vår revisionsberättelse har lämnats den 30/4 2021



Björn-Olov Träff  
Av föreningen vald revisor



Daniel Yousif Daniel Yousif  
BoRevision AB  
Av HSB Riksförbund utsedd revisor



# REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i HSB Brf Förvaltaren i Eskilstuna, org.nr. 718000-2565

## Rapport om årsredovisningen

### Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf Förvaltaren i Eskilstuna för räkenskapsåret 2020.

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 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 revisionsssed 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.

### Styrelsens ansvar

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

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

### Revisorn utsedd av HSB Riksförbunds ansvar

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

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

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

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

### Den föreningsvalda revisorns ansvar

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

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

### Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för HSB Brf Förvaltaren i Eskilstuna för räkenskapsåret 2020 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 revisionsred i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorsred 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 fortlopande 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 revisionsred 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 revisionsred i Sverige använder revisorn utsedd av HSB Riksförbund professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på revisorn utsedd av HSB Riksförbunds professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att vi fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelse skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Vi går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för vårt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Eskilstuna den 30 / 4 2021

  
Daniel Yousif  
BoRevision i Sverige AB  
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

  
Björn-Olov Träff  
Av föreningen vald revisor