



HSB - där möjligheterna bor

**Årsredovisning**  
för  
**HSB Brf Sergeanten i Eskilstuna**  
718000-2656

Räkenskapsåret  
2021-01-01 – 2021-12-31

### Fullmäktigeledamot

Stämman har utsett Morgan Eriksson som fullmäktigeledamot till HSB Södermanlands föreningsstämma samt Daniel Johansson som suppleant.

### Valberedning

Valberedare har varit Johan Hendel.

### Fastighetsuppgifter

Föreningens egendom omfattar fastigheterna Sergeanten 6 och 7 i Eskilstuna kommun med adress Intagsgatan 5 A-B och 7 A-B. Husen färdigställdes år 1938 och innehåller 41 bostäder om 1 852 kvm, 3 lokaler om 68 kvm och 24 parkeringsplatser.

### Lägenhetsfördelning:

|       |               |
|-------|---------------|
| 2 st  | 1 rum och kök |
| 33 st | 2 rum och kök |
| 6 st  | 3 rum och kök |

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

|                             |      |                                 |      |
|-----------------------------|------|---------------------------------|------|
| Renovering kök              | 1992 | Renovering av lokaler           | 2012 |
| Renovering badrum           | 1992 | NyWascatortvättmaskin           | 2013 |
| Takbyte                     | 1992 | Balkong- & fasadrenovering      | 2013 |
| Fasadmålning                | 1993 | NyWascatortvättmaskin           | 2016 |
| Balkongrenovering           | 1999 | Säkerhetsdörrar och postboxar   | 2017 |
| Bredbandsinstallation       | 2003 | Renovering tvättstuga           | 2019 |
| Anslutning till stadsnätet  | 2008 | Asfaltering P-platser Intagsg 7 | 2019 |
| Fasadrenovering södra sidan | 2011 | Renovering av uteplats          | 2021 |

### Förvaltning

Föreningen har avtal med nedanstående företag

| Leverantör                   | Avtalstyp                                         |
|------------------------------|---------------------------------------------------|
| HSB Södermanland             | Ekonomisk förvaltning och fastighetsskötsel       |
| HSB Södermanland             | Värmekontroll                                     |
| Vattenfall                   | Elhandel                                          |
| Eskilstuna Energi & Miljö    | Elnät, fjärrvärme, renhållning, vatten och avlopp |
| Tele2                        | Kabel-TV                                          |
| Protector Försäkring Sverige | Fastighetsförsäkring                              |

Marie Ståhlacke har varit vicevärd.

### Väsentliga händelser under

Årets fastighetsbesiktning och inre besiktning har utförts av styrelsen 2021-11-09

### Förändring av eget kapital

|                                                                       | Medlems-<br>insatser | Fond yttre<br>underhåll | Balanserat<br>resultat | Årets<br>resultat | Totalt           |
|-----------------------------------------------------------------------|----------------------|-------------------------|------------------------|-------------------|------------------|
| Belopp vid årets ingång                                               | 64 850               | 105 273                 | 319 715                | 286 207           | 776 045          |
| Resultatdisposition<br>enligt<br>föreningsstämman                     |                      |                         | 286 207                | -286 207          | 0                |
| Reservering till fond för<br>yttre underhåll enligt<br>underhållsplan |                      | 86 000                  | -86 000                |                   | 0                |
| Årets resultat                                                        |                      |                         |                        | 247 937           | 247 937          |
| <b>Belopp vid årets<br/>utgång</b>                                    | <b>64 850</b>        | <b>191 273</b>          | <b>519 922</b>         | <b>247 937</b>    | <b>1 023 982</b> |

### Förslag till resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

|                     |                |
|---------------------|----------------|
| Balanserat resultat | 519 923        |
| Årets resultat      | <u>247 937</u> |
|                     | <b>767 860</b> |

### Styrelsen föreslår följande disposition

|                                   |                |
|-----------------------------------|----------------|
| Till balanserat resultat överförs | <u>767 860</u> |
|                                   | <b>767 860</b> |

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

## Balansräkning

Not  
1

2021-12-31

2020-12-31

### TILLGÅNGAR

#### Anläggningstillgångar

##### *Materiella anläggningstillgångar*

Byggnader och mark

7

5 589 043

5 730 648

**Summa materiella anläggningstillgångar**

**5 589 043**

**5 730 648**

##### *Finansiella anläggningstillgångar*

Andra långfristiga värdepappersinnehav

8

500

500

**Summa finansiella anläggningstillgångar**

**500**

**500**

**Summa anläggningstillgångar**

**5 589 543**

**5 731 148**

#### Omsättningstillgångar

##### *Kortfristiga fordringar*

Aktuella skattefordringar

2 502

2 502

Övriga fordringar

903

2

Avräkningskonto HSB Södermanland

944 853

1 205 276

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

9

61 115

54 754

**Summa kortfristiga fordringar**

**1 009 373**

**1 262 534**

##### *Kortfristiga placeringar*

Andelar i koncernföretag

500 000

0

**Summa kortfristiga fordringar**

**500 000**

**0**

##### *Kassa och bank*

Kassa och bank

10

3 000

3 000

**Summa kassa och bank**

**3 000**

**3 000**

**Summa omsättningstillgångar**

**1 512 373**

**1 265 534**

**SUMMA TILLGÅNGAR**

**7 101 916**

**6 996 682**



## Noter

### Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd BFAR 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 67 år. Årets avskrivningar på de olika komponenterna uppgår genomsnittligt till 1,65 %.

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 1 746 149 kronor.

### Not 2 Nettoomsättning

|                              | 2021-01-01<br>-2021-12-31 | 2020-01-01<br>-2020-12-31 |
|------------------------------|---------------------------|---------------------------|
| Årsavgifter                  | 1 423 416                 | 1 409 280                 |
| Avgiftsbortfall              | -3 000                    | 0                         |
| Hyror                        | 109 662                   | 112 067                   |
| Hyresbortfall                | -1 640                    | -20 473                   |
| Övriga intäkter              | 12 616                    | 12 278                    |
| <b>Summa nettoomsättning</b> | <b>1 541 054</b>          | <b>1 513 152</b>          |



## Not 6 Personalkostnader och arvoden

|                                            | 2021-01-01<br>-2021-12-31 | 2020-01-01<br>-2020-12-31 |
|--------------------------------------------|---------------------------|---------------------------|
| Arvode styrelse                            | 25 719                    | 22 820                    |
| Arvode vicevärd                            | 21 600                    | 21 600                    |
| Arvode föreningsvald revisor               | 1 200                     | 1 200                     |
| Övriga arvoden                             | 1 000                     | 2 000                     |
| Sociala avgifter                           | 8 389                     | 8 584                     |
| <b>Summa personalkostnader och arvoden</b> | <b>57 908</b>             | <b>56 204</b>             |

Föreningen har ingen anställd personal.

## Not 7 Byggnader och mark

Byggnadernas nu aktiverade komponenter är helt avskrivna år 2088.  
Värdeår enligt taxeringsbeslut 1938 och 1968.

|                                                 | 2021-12-31        | 2020-12-31        |
|-------------------------------------------------|-------------------|-------------------|
| Ingående anskaffningsvärden byggnader           | 8 608 174         | 8 608 174         |
| Ingående anskaffningsvärde mark                 | 31 536            | 31 536            |
| <b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b> | <b>8 639 710</b>  | <b>8 639 710</b>  |
| Ingående avskrivningar                          | -2 909 063        | -2 767 458        |
| Årets avskrivningar                             | -141 605          | -141 605          |
| <b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>      | <b>-3 050 668</b> | <b>-2 909 063</b> |
| <b>Utgående redovisat värde</b>                 | <b>5 589 042</b>  | <b>5 730 647</b>  |
| Taxeringsvärde byggnad - bostäder               | 11 400 000        | 11 400 000        |
| Taxeringsvärde byggnad - lokaler                | 210 000           | 210 000           |
| Taxeringsvärde mark - bostäder                  | 5 094 000         | 5 094 000         |
| Taxeringsvärde mark - lokaler                   | 41 000            | 41 000            |
| <b>Totalt taxeringsvärde</b>                    | <b>16 745 000</b> | <b>16 745 000</b> |

Fastighetsbeteckning: Sergeanten 6 och 7

## Not 8 Andra långfristiga värdepappersinnehav

Andel i HSB 500 kronor, föregående år 500 kronor.

### Not 13 Kortfristig del av långfristig skuld till kreditinstitut

|                                                                                                                 | 2021-12-31       | 2020-12-31       |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------|------------------|
| Kortfristig del av långfristig skuld (nästa års beräknade amortering, samt lån med slutförfallodag inom ett år) | 1 752 322        | 1 810 379        |
| <b>Summa kortfristiga skulder till kreditinstitut</b>                                                           | <b>1 752 322</b> | <b>1 810 379</b> |

### Not 14 Övriga skulder

|                                      | 2021-12-31    | 2020-12-31    |
|--------------------------------------|---------------|---------------|
| Personalens källskatt                | 6 404         | 2 160         |
| Lagstadgade sociala avgifter         | 4 142         | 551           |
| Medlemmars reparationsfond/inre fond | 60 954        | 60 954        |
| <b>Summa övriga skulder</b>          | <b>71 500</b> | <b>63 665</b> |

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

|                         |               |               |
|-------------------------|---------------|---------------|
| Belopp vid årets ingång | 60 954        | 71 500        |
| Uttag under året        | 0             | -10 546       |
| <b>Utgående värde</b>   | <b>60 954</b> | <b>60 954</b> |

### Not 15 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

|                                                           | 2021-12-31     | 2020-12-31     |
|-----------------------------------------------------------|----------------|----------------|
| Upplupna räntekostnader                                   | 8 035          | 8 190          |
| Förutbetalda hyror och avgifter                           | 116 915        | 0              |
| Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter              | 81 664         | 87 571         |
| Mottagna kortfristiga depositioner och förskott           | 0              | 122 049        |
| <b>Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</b> | <b>206 614</b> | <b>217 810</b> |

# REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i HSB Brf Sergeanten i Eskilstuna, org.nr. 718000-2656

## Rapport om årsredovisningen

### Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf Sergeanten i Eskilstuna för räkenskapsåret 2021-01-01 - 2021-12-31.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 31 december 2021 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. Revisoremas 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 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.

