



ÅRSREDOVISNING 2023

HSB brf Edsbacken i Hallsberg

MEDLEM I HSB



HSB – där möjligheterna bor



FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

VERKSAMHETEN

Styrelsen för HSB brf Edsbacken i Hallsberg med säte i Hallsberg org.nr. 775700-0828 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2023

ALLMÄNT OM VERKSAMHETEN

Föreningen är ett privatbostadsföretag (äka 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 1955. Föreningens stadgar registrerades senast 2023-05-30.

Föreningen äger och förvaltar

Föreningen äger och förvaltar byggnaderna på fastigheten i Hallsberg kommun:

Fastighet	Förvävsdatum	Nybyggnadsår byggnad
EDSBACKEN 16,	1958-01-01	1901

Totalt 1 objekt

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Trygg-Hansa. I försäkringen ingår styrelseansvar. Hemförsäkring tecknas och bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna, kollektivt bostadsrättstillägg ingår i föreningens fastighetsförsäkring. Nuvarande försäkringsavtal gäller t.o.m. 2024-03-31.

Antal	Benämning	Total yta m ²
26	lokaler (hyresrätt)	495
28	garageplatser	300
18	p-platser	0
72	lägenheter (upplåtna med bostadsrätt)	4170
Totalt 144 objekt		4965

Föreningens lägenheter fördelas på: 22 st 1 rok, 23 st 2 rok, 22 st 3 rok, 5 st 4 rok.



Styrelsens sammansättning

Namn	Roll	Fr.o.m.	T.o.m.
Leif Byrstrand	Ordförande	1900-01-01	
Tomas Wetterberg	Ledamot	2021-04-15	
Helena Danielsson	Ledamot	2018-08-09	
Mattias Johansson	Ledamot	2017-06-09	
Jonas Andersson	Ledamot	2020-07-07	
Lars Kvarnström	Suppleant	2020-07-07	
Ursula Karlsen	Suppleant	2022-06-10	2023-05-30
Peter Lidberg	Suppleant	2020-07-07	
Robin Melin	Suppleant	2023-05-30	

I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är: Jonas Andersson samt Helena Danielsson. Suppleanter, Lars Kvarnström, Peter Lidberg och Robin Melin.

Styrelsen har under året hållit 11 protokollförda styrelsemöten.

Firman tecknas två i förening av Leif Byrstrand, Helena Danielsson, Mattias Johansson och Jonas Andersson.

Revisorer har varit: Per Ager vald av föreningen, samt en av HSB Riksförbund utsedd revisor hos Borevision.

Valberedning har varit: Bernth Gahm (sammanställande), Bernth Gahm, Ewa Eriksson samt Niklas Nilsson, valda vid föreningsstämman.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2023-05-16. Extra föreningsstämma 2023-03-23

VÄSENTLIGA HÄNDELSE UNDER RÄKENSKAPSÅRET

Årsavgiften förändrades fr.o.m. 2023-01-01 med +3%.

En förändring av årsavgiften med +2,5% per 2024-01-01 är registrerad.

Föreningen har en underhållsplan som redovisar fastighetens underhållsbehov. Underhållsplanen används både för planering av tekniskt underhåll och för ekonomisk planering.

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

Senaste stadgeenliga fastighetsbesiktning utfördes i enlighet med föreningens underhållsplan den 2023-10-07.

Fastighetsunderhåll Under verksamhetsåret : År 2023 har det inte skett några investeringar men de underhåll som har varit är: OBK och radonmätning .

Sedan föreningen startade har följande större åtgärder genomförts:

Historiskt underhåll

Målning av trapphus och korridorer 2022

Byte av hissar 2019-2020.

Byte av ventilationsanläggning 2019

Byte av låssystem 2017

Fönsterbyte 2015. Iordningställande av samlingslokal med kök och relax 2014. Byte av värmeväxlare 2012. Byte av tak, ombyggnad av lokal till lägenheter samt installation av en molok 2011. Installation av hissar samt ombyggnad hyreslokal 2002. Stambyte, badrumsreparation, fasadrenovering och ombyggnad av tvättstuga 1999. Fasadsoprum 1985. Värmeanläggning 1983.

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

Byte av takpapp lågdelen. Byte av takpannor norrsidan. Byte av lägenhetsdörrar. Byte av matarledningar för el till lägenheterna.

MEDLEMSINFORMATION

Under året har 6 bostadsrätter överlåtits och 0 upplåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 82 och under året har det tillkommit 8 och avgått 5 medlemmar.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 85.

FLERÅRSÖVERSIKT

	2023	2022	2021	2020
Sparande, kr/kvm	401	364	417	403
Skuldsättning, kr/kvm	2 485	2 650	2 687	2 724
Skuldsättning bostadsrättsyta, kr/kvm	2 958	2 650	2 687	2 724
Räntekänslighet, %	3	3	3	3
Energikostnad, kr/kvm	187	190	177	163
Årsavgifter, kr/kvm	936	908	890	873
Årsavgifter/totala intäkter, %	84	84	84	83
Totala intäkter, kr/kvm	941	951	940	927
Nettoomsättning, tkr	4 625	4 476	4 414	4 357
Resultat efter finansiella poster, tkr	1 138	127	1 171	1 310
Soliditet, %	51	48	47	45

Förklaringar till nyckeltal som används i denna årsredovisning. Notera att definitioner och klassificeringar kan variera mellan olika bolag och år.

Sparande: (här i betydelsen underliggande kassaflöde per kvadratmeter) Årets resultat med återläggning av avskrivningar, kostnader för planerat underhåll, eventuella utrangeringar och eventuella exceptionella/jämförelsestörande poster per kvadratmeter totalyta (boyta och lokalyta). Ett förenklat mått på föreningens utrymme för långsiktigt genomsnittligt underhåll

per kvadratmeter.

Skuldsättning: Totala räntebärande skulder (banklån) per kvadratmeter total yta (boyta och lokalyta) på bokslutsdagen. Ett indikativt mått på föreningens risk och finansieringsmöjlighet.

Skuldsättning bostadsrättsyta: Totala räntebärande skulder (banklån) per kvadratmeter bostadsrättsyta på bokslutsdagen. Ett indikativt mått på föreningens risk och finansieringsmöjlighet.

Räntekänslighet: En procent av de totala räntebärande skulderna på bokslutsdagen delat med de totala årsavgifterna under räkenskapsåret. Ett mått på hur mycket årsavgifterna behöver höjas för oförändrat resultat om föreningens genomsnittsränta ökar med en procentenhet, allt annat lika.

Energikostnad: Föreningens totala kostnader för vatten, värme och el per kvadratmeter total yta (boyta och lokalyta).

Årsavgifter: Årsavgifter per kvadratmeter bostadsrättsyta. Ett genomsnittligt mått på medlemmarnas årsavgift till föreningen per kvadratmeter upplåten med bostadsrätt.

Årsavgifter/totala intäkter %: Årsavgifternas andel av föreningens totala intäkter under räkenskapsåret.

Totala intäkter, kr/kvm: Föreningens totala intäkter per kvadratmeter total yta (boyta och lokalyta).

Nettoomsättning i tkr: Föreningens nettoomsättning under räkenskapsåret.

Resultat efter finansiella poster i tkr: Föreningens resultat efter finansiella poster under räkenskapsåret.

Soliditet %: Föreningens redovisade egna kapital delat med total redovisad balansomslutning. Nyckeltalet har mycket begränsad relevans i en bostadsrättsförening.

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	291 638	0	0	291 638
Kapitaltillskott/extra insats, kr	0	0	0	0
Upplåtelseavgifter, kr	137 212	0	0	137 212
Uppskrivningsfond, kr	0	0	0	0
Underhållsfond, kr	1 286 099	0	-75 853	1 210 246
S:a bundet eget kapital, kr	1 714 949	0	-75 853	1 639 096
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat, kr	10 685 894	126 543	75 853	10 888 290
Årets resultat, kr	126 543	-126 543	1 138 433	1 138 433
S:a ansamlad vinst/förlust, kr	10 812 437	0	1 214 286	12 026 723
S:a eget kapital, kr	12 527 386	0	1 138 433	13 665 819

* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 134 000 kr samt ianspråktagande skett med 209 853 kr

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	10 812 437
Årets resultat, kr	1 138 433
Reservation till underhållsfond, kr	-134 000
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	209 853
Summa till föreningsstämmans förfogande, kr	12 026 723

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Styrelsens förslag gällande extra reservation till underhållsfond, kr	-0
Balanseras i ny räkning, kr	12 026 723

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

RESULTATRÄKNING

		2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
RÖRELSEINTÄKTER			
Nettoomsättning	Not 2	4 625 074	4 475 614
Övriga rörelseintäkter	Not 3	45 262	15 071
SUMMA RÖRELSEINTÄKTER		4 670 336	4 490 685
RÖRELSEKOSTNADER			
Driftskostnader	Not 4	-1 863 342	-2 005 566
Underhåll enligt plan	Not 5	-209 853	-957 018
Övriga externa kostnader	Not 6	-288 763	-270 433
Personalkostnader och arvoden	Not 7	-247 683	-272 303
Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar	Not 8	-640 644	-640 637
Övriga rörelsekostnader		-8 560	0
SUMMA RÖRELSEKOSTNADER		-3 258 847	-4 145 957
RÖRELSERESULTAT		1 411 490	344 728
FINANSIELLA POSTER			
Övriga ränteintäkter och liknande poster		73 233	28 579
Räntekostnader och liknande resultatposter		-346 290	-246 764
SUMMA FINANSIELLA POSTER		-273 057	-218 185
ÅRETS RESULTAT		1 138 433	126 543

BALANSRÄKNING

		2023-12-31	2022-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	Not 9	21 690 268	22 324 098
Inventarier och installationer	Not 10	40 881	47 695
Summa materiella anläggningstillgångar		21 731 149	22 371 793
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 11	500	500
Summa finansiella anläggningstillgångar		500	500
Summa anläggningstillgångar		21 731 649	22 372 293
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Hyses- och avgiftsfordringar		690	0
Avräkningskonto HSB		2 612 831	1 123 363
Övriga kortfristiga fordringar	Not 12	55 045	23 339
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 13	52 548	34 323
Summa kortfristiga fordringar		2 721 114	1 181 026
<i>Kortfristiga placeringar</i>			
Övriga kortfristiga placeringar	Not 14	2 500 000	2 500 000
Summa kortfristiga placeringar		2 500 000	2 500 000
Summa omsättningstillgångar		5 221 114	3 681 026
SUMMA TILLGÅNGAR		26 952 762	26 053 318

BALANSRÄKNING

		2023-12-31	2022-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		291 638	291 638
Upplåtelseavgifter		137 212	137 212
Fond för yttre underhåll		1 210 246	1 286 099
Summa bundet eget kapital		1 639 096	1 714 949
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		10 888 290	10 685 894
Årets resultat		1 138 433	126 543
Summa fritt eget kapital		12 026 723	10 812 437
Summa eget kapital		13 665 819	12 527 387
Skulder			
<i>Långfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut	Not 15	8 757 309	8 608 524
Summa långfristiga skulder		8 757 309	8 608 524
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut	Not 15	3 575 911	3 899 920
Medlemmarnas inre fond	Not 16	147 660	141 937
Leverantörsskulder		283 591	263 513
Aktuell skatteskuld	Not 17	12 486	11 464
Övriga kortfristiga skulder	Not 18	96 387	98 335
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 19	413 599	502 239
Summa kortfristiga skulder		4 529 634	4 917 408
Summa skulder		13 286 943	13 525 932
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		26 952 762	26 053 318

KASSAFLÖDESANALYS

	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
LÖPANDE VERKSAMHET		
Rörelseresultat	1 411 490	344 728
<i>Justering för poster som inte ingår i kassaflödet</i>		
Avskrivningar	640 644	640 637
	<u>2 052 134</u>	<u>985 365</u>
Erhållen ränta	73 233	28 579
Erlagd ränta	-346 290	-246 764
Kassaflöde från löpande verksamhet (före förändring av rörelsekapital)	<u>1 779 077</u>	<u>767 180</u>
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning (-) /minskning (+) kortfristiga fordringar	-50 620	17 059
Ökning (+) /minskning (-) kortfristiga skulder exkl. skulder till kreditinstitut	-63 765	139 260
KASSAFLÖDE FRÅN LÖPANDE VERKSAMHET	<u>1 664 692</u>	<u>923 499</u>
INVESTERINGSVERKSAMHET		
KASSAFLÖDE FRÅN INVESTERINGSVERKSAMHET	<u>0</u>	<u>0</u>
FINANSIERINGSVERKSAMHET		
Ökning (+) /minskning (-) av skulder till kreditinstitut	-175 224	-175 224
KASSAFLÖDE FRÅN FINANSIERINGSVERKSAMHET	<u>-175 224</u>	<u>-175 224</u>
ÅRETS KASSAFLÖDE	1 489 468	748 275
Likvida medel vid årets början	3 623 363	2 875 088
Likvida medel vid årets slut	5 112 831	3 623 363
	<u>1 489 468</u>	<u>748 275</u>

I kassaflödesanalysen medräknas föreningens avräkningskonto och kortfristiga placeringar hos HSB in i de likvida medlen.

NOTER

Not 1 REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

Regelverk för årsredovisningar och redovisningsvaluta

Årsredovisningen har upprättats med tillämpning av årsredovisningslagen (1995:1554) och BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3) samt BFNAR 2023:1 om kompletterande upplysningar i bostadsrättsföreningars årsredovisningar.

Belopp anges i svenska kronor om inget annat anges.

Allmänna värderingsprinciper

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med ackumulerade avskrivningar och nedskrivningar. Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta, övriga tillgångar och avsättningar har värderats till anskaffningsvärde om inte annat anges. Skulder har värderats till historiska anskaffningsvärden förutom vissa finansiella skulder som värderats till verkligt värde. Inkomster redovisas till verkligt värde av vad föreningen fått eller beräknas få. Det innebär att föreningen redovisar inkomster till nominellt belopp (fakturabelopp).

Avskrivningsperioder

Materiella anläggningstillgångar skrivs av linjärt enligt plan över den beräknade nyttjandeperioden. Då skillnaden i nyttjandeperiod för en materiell anläggningstillgångs betydande komponenter bedöms vara väsentlig, delas tillgången upp på dessa komponenter. Följande avskrivningsperioder tillämpas:

Avskrivningstid på byggnadskomponenter:	00 - 120 år
Avskrivningstid på markanläggningar:	10 - 20 år
Avskrivningstid på maskiner och inventarier:	10 år

Mark skrivs inte av.

Fond för yttre underhåll

Reservering för framtida underhåll av föreningens tillgångar beräknas utifrån föreningens underhållsplan. Styrelsen är behörigt organ för beslut om underhållsplan och reservering till, respektive ianspråktagande av, fond för yttre underhåll. Fond för yttre underhåll utgör en del av föreningens säkerställande av medel för underhåll av föreningens tillgångar.

Klassificering av lång- och kortfristig skuld till kreditinstitut

Skuld till kreditinstitut som vid räkenskapsårets slut har en återstående bindningstid på över ett år klassificeras som långfristig. Skuld till kreditinstitut som vid räkenskapsårets slut har en återstående bindningstid på under ett år och del av långfristig skuld till kreditinstitut som ska amorteras inom ett år från räkenskapsårets slut klassificeras som kortfristig skuld. Klassificeringen sker oavsett om avsikten är att förlänga eller avsluta krediten.

Beskattning

Bostadsrättsföreningar, som skattemässigt är att betrakta som privatbostadsföretag, betalar inte inkomstskatt för resultat som är hänförligt till fastigheten. Resultat från verksamhet som saknar koppling till fastigheten beskattas enligt gällande skatteregler.

Föreningen betalar fastighetsavgift, fastighetsskatt och skatt på utbetalning av tjänsteinkomster enligt gällande skatteregler.

Föreningens taxerade underskott uppgick vid årets slut till 535 752 kr

Kassaflödesanalys

Kassaflödesanalysen visar förändringar av företagets likvida medel under räkenskapsåret. Denna har upprättats enligt den indirekta metoden.

	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
Not 2 NETTOOMSÄTTNING		
Årsavgifter bostäder	3 902 799	3 786 384
Årsavgiftsbortfall bostäder	-2 891	0
Hysesintäkt lokaler	484 090	450 420
Hysesintäkt garage och bilplatser	116 385	117 430
Konsumtionsavgift TV/bredband/iptelefoni	121 100	120 960
Avsatt till inre fond	-7 056	-7 056
Intäkt överlåtelse och pantförskrivning	10 377	9 180
Övriga fakturerade kostnader	100	100
Övriga primära intäkter och ersättningar	171	-1 804
	4 625 074	4 475 614
Not 3 ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER		
Elstöd	32 713	0
Kundbonus	12 549	15 071
	45 262	15 071
Not 4 DRIFTSKOSTNADER		
Reparationer	-84 241	-255 989
El	-254 697	-127 154
Uppvärmning	-479 041	-527 009
Vatten	-193 550	-241 849
Renhållning	-39 512	-34 129
TV, bredband, iptelefoni	-179 855	-230 610
Hissar serviceavtal & besiktning	-70 718	-17 547
Förvaltningskostnader	-341 240	-335 070
Försäkringar	-78 520	-72 010
Fastighetsskatt	-126 656	-126 656
Övriga driftskostnader	-15 312	-37 543
	-1 863 342	-2 005 566
Not 5 UNDERHÅLL ENLIGT PLAN		
Underhåll övrigt	-209 853	-957 018
	-209 853	-957 018
Not 6 ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER		
Externt revisionsarvode	-12 750	-10 375
Övriga förvaltningskostnader	-178 388	-174 882
Kostnader överlåtelse och panter	-11 143	-11 779
Föreningsverksamhet	-14 166	-11 126
Kontorsutrustning och -material	-1 362	0
Kontorskostnad tele, datakommunikation, porto	-16 665	-21 827
Förbrukningsinventarier	-25 933	-11 643
Medlemsavgifter HSB	-28 356	-28 800
	-288 763	-270 433
Not 7 PERSONALKOSTNADER OCH ARVODEN		
Medelantal anställda		
Arvode till styrelsen	-147 105	-138 186
Vicevärdarvode	-15 750	-36 075
Övriga arvoden	-27 980	-34 903
Övriga personalkostnader	-111	-555
Revisionsarvode	-3 150	-2 898
Sociala avgifter	-52 787	-59 686
Utbildning	-800	0
	-247 683	-272 303
Not 8 AVSKRIVNINGAR		
Byggnader	-633 830	-633 823
Installationer och inventarier	-6 814	-6 814
	-640 644	-640 637

2023-12-31

2022-12-31

Not 9 BYGGNADER OCH MARK

Värdet utgörs av anskaffningsutgiften

Byggnadernas nu aktiverade komponenter är helt avskrivna år 2117

Akkumulerade anskaffningsvärden

Ingående anskaffningsvärde byggnader 30 662 069 30 662 069

Ingående anskaffningsvärde mark 363 600 363 600

Utgående ackumulerade anskaffningsvärden 31 025 669 31 025 669**Akkumulerade avskrivningar enligt plan**

Ingående avskrivningar byggnader -8 701 571 -8 067 748

Årets avskrivningar byggnader -633 830 -633 823

Utgående ackumulerade avskrivningar enligt plan -9 335 401 -8 701 571**Utgående redovisat värde**

21 690 268

22 324 098

Redovisade värden byggnader

21 326 668

21 960 498

Redovisade värden mark

363 600

363 600

Fastighetsbeteckning: Edsbacken 14 & 16

Taxeringsvärde	Värdeår	Byggnad	Mark	Totalt	Föreg år
Bostäder hyreshus	1997	29 200 000	5 212 000	34 412 000	34 412 000
Lokaler	1997	1 481 000	861 000	2 342 000	2 342 000
		30 681 000	6 073 000	36 754 000	36 754 000

Ställda säkerheter

2023-12-31

2022-12-31

Fastighetsinteckning 13 544 000 13 544 000

Summa ställda säkerheter 13 544 000 13 544 000**Not 10 INVENTARIER OCH INSTALLATIONER**

Ingående anskaffningsvärden 138 637 138 637

Utgående anskaffningsvärden 138 637 138 637

Ingående avskrivningar -90 942 -84 128

Årets avskrivningar -6 814 -6 814

Utgående avskrivningar -97 756 -90 942

Utgående redovisat värde

40 881

47 695

Avskrivning görs enligt linjär metod under tio år.

Not 11 ANDRA LÅNGFRISTIGA VÄRDEPAPPERSINNEHAV

Medlemsandel HSB 500 500

500**500****Not 12 ÖVRIGA KORTFRISTIGA FORDRINGAR**

Skattekonto 42 496 20 847

Övriga kortfristiga fordringar 12 549 2 492

55 045**23 339****Not 13 FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER**

Upplupna ränteutgifter 8 125 11 875

Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter 44 423 22 448

52 548**34 323**

2023-12-31

2022-12-31

Not 14 KORTFRISTIGA PLACERINGAR

	Räntesats	Konv.datum		
Kapitalplacering	3,90%	2024-03-01	2 500 000	2 500 000
			2 500 000	2 500 000

Not 15 SKULDER TILL KREDITINSTITUT

Låneinstitut	Räntebeskrivning	Räntesats	Konv.datum	Belopp	Nästa års amortering
Stadshypotek		1,13%	2024-10-30	1 200 323	13 336
Stadshypotek		1,16%	2024-03-30	2 270 100	56 400
Stadshypotek		3,03%	2027-03-30	5 138 101	57 572
Stadshypotek		4,39%	2025-03-30	1 810 218	25 652
Stadshypotek		4,19%	2026-03-30	95 268	1 352
Stadshypotek		4,25%	2025-12-01	1 819 210	20 912
				12 333 220	175 224

Långfristiga skulder exklusive kortfristig del

8 757 309

Nästa års amortering av långfristig skuld

105 488

Lån som ska konverteras inom ett år

3 470 423

Redovisad kortfristig del av långfristig skuld

3 575 911

Genomsnittsräntan vid årets utgång

2,89%

Amorteringar inom 2-5 år beräknas uppgå till

700 896

Om fem år beräknas skulder till kreditinstitut uppgå på balansdagen till

11 457 100

Summan av skuld som förfaller till betalning om mer än 5 år

0

Not 16 MEDLEMMARNAS INRE FOND

Ingående värde	141 937	134 880
Avsättning	7 056	7 056
Uttag	-1 333	0
	147 660	141 937

Not 17 AKTUELL SKATTESKULD

Årets beräknade skatteskuld	12 486	11 464
	12 486	11 464

	2023-12-31	2022-12-31
Not 18 ÖVRIGA KORTFRISTIGA SKULDER		
Mervärdeskatt	8 385	6 716
Personalens källskatt	45 495	45 154
Arbetsgivaravgifter	41 077	42 815
Övriga kortfristiga skulder	1 430	3 650
	96 387	98 335
Not 19 UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER		
Upplupna räntekostnader	21 268	12 462
Förutbetalda årsavgifter och hyror	381 331	392 293
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	11 000	97 484
	413 599	502 239

Denna årsredovisning är elektroniskt signerad

.....
Helena Danielsson

.....
Jonas Andersson

.....
Leif Byrstrand

.....
Mattias Johansson

.....
Tomas Wetterberg

Vår revisionsberättelse har lämnats den dag som framgår av vår elektroniska underskrift

.....
Per Ager
Revisor vald av föreningsstämman

.....
Niclas Wärenfeldt
BoRevision i Sverige AB
Revisor utsedd av HSB Riksförbund

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i HSB Brf Edsbacken i Hallsberg, org.nr. 775700-0828

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf Edsbacken i Hallsberg för räkenskapsåret 2023.

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 2023 och av dess finansiella resultat och kassaflöde 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 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 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 Edsbacken i Hallsberg för räkenskapsåret 2023 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 revisionsssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Revisorn utsedd av HSB Riksförbund har i övrigt fullgjort sitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Styrelsens ansvar

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

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

Revisorns ansvar

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

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

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

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

Som en del av en revision enligt god revisionsssed i Sverige använder revisorn utsedd av HSB Riksförbund professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på revisorn utsedd av HSB Riksförbunds professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att vi fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelser skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Vi går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för vårt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Hallsberg

Digitalt signerad av

Niclas Wärenfeldt
BoRevision i Sverige AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Per Ager
Av föreningen vald revisor

ÅRSREDOVISNING 2023

Årsredovisning för 2023 avseende HSB brf Edsbacken i Hallsberg signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

LEIF BYRSTRAND

Ordförande

E-signerade med BankID: 2024-03-21 kl. 13:11:57



JONAS ANDERSSON

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-03-22 kl. 08:49:19



MATTIAS JOHANSSON

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-03-21 kl. 20:10:57



HELENA DANIELSSON

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-04-02 kl. 17:24:53



TOMAS WETTERBERG

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-03-23 kl. 09:38:54



PER AGER

Revisor

E-signerade med BankID: 2024-04-03 kl. 15:23:03



NICLAS WÄRENFELDT

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2024-04-04 kl. 09:25:50



REVISIONSBERÄTTELSE 2023

Revisionsberättelsen för 2023 avseende HSB brf Edsbacken i Hallsberg signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

PER AGER

Revisor

E-signerade med BankID: 2024-04-03 kl. 15:28:59



NICLAS WÄRENFELDT

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2024-04-04 kl. 09:28:02



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.