



# ÅRSREDOVISNING 2023

HSB brf Östlunda i Hallsberg

MEDLEM I HSB



HSB – där möjligheterna bor



# FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

## VERKSAMHETEN

Styrelsen för HSB brf Östlunda i Hallsberg med säte i Hallsberg org.nr. 775700-0810 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 1959. Föreningens stadgar registrerades senast 2017-10-20.

### Föreningen äger och förvaltar

Föreningen äger och förvaltar byggnaderna på fastigheten i Hallsberg kommun:

Fastighet	Förvävsdatum	Nybyggnadsår byggnad
HÖJDEN	1962-01-01	1901 och 1962

### 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 <sup>2</sup>
8	garageplatser	120
31	lägenheter (upplåtna med bostadsrätt)	1860
1	lägenheter (hyresrätt)	32
22	p-platser	0
<b>Totalt 62 objekt</b>		<b>2012</b>

Föreningens lägenheter fördelas på: 8 st 1 rok, 8 st 2 rok, 16 st 3 rok.

## Styrelsens sammansättning

Namn	Roll	Fr.o.m.
Joakim Warnicke	Ordförande	2023-08-21
Inga-Lisa Skirling	Ledamot	2019-06-03
Peter Lindell	Ledamot	2018-06-19
Marcus Toftling	Ledamot	2022-06-13
Eivor Margareta Pettersson	Suppleant	2023-08-21
Berit Elisabet Arne	Suppleant	2022-06-13
Alexander Arnberg	Suppleant	2023-08-21

I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är: Joakim Warnicke, Eivor Pettersson och Berit Arne.

Styrelsen har under året hållit 10 protokollförda styrelsemöten.

Firman tecknas två i förening av Inga-Lisa Skirling, Joakim Warnicke och Marcus Toftling.

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

Valberedning har varit: Per-Arne Nilsson (sammanställande) och Per Ager, valda vid föreningsstämman.

## Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2023-05-23. Extra stämma 2023-04-13 På stämman deltog 12 röstberättigade medlemmar.

## VÄSENTLIGA HÄNDELSE UNDER RÄKENSKAPSÅRET

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

En förändring av årsavgiften med +8% 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 2023-04-26.

Ny styrelse med ny ordförande under året.

Ett av föreningens lån löper ut 2023- och omförhandlas

Annars har inga större väsentliga händelser ägt rum under 2023.

## Sedan föreningen startade har följande större åtgärder genomförts: Historiskt underhåll

Fasadreovering genomfördes 1994, stammar byttes 2002, investering i nytt tak på fastigheten skedde 2003 samt byte av fönster 2010. 2012 byttes entréportar samt porttelefon installerades. Ombyggnad av fjärrvärmecentralen 2014. Omläggning stenplattor gård 2016. Byte av säkerhetsdörrar 2016. Byte av all el 2022. Byte av radiatorer 2022. Tvättstugan byggs om och flyttas 2022.

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

Enligt underhållsplanen ligger nästa större åtgärd år 2025, vilket är relining av avlopp.

## MEDLEMSINFORMATION

Under året har 2 bostadsrätter överlåtits och 0 upplåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 35 och under året har det tillkommit 2 och avgått 2 medlemmar.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 35.

## FLERÅRSÖVERSIKT

	2023	2022	2021	2020
Sparande, kr/kvm	273	102	271	276
Skuldsättning, kr/kvm	2 340	2 525	2 295	2 326
Skuldsättning bostadsrättsyta, kr/kvm	2 533	2 532	2 294	2 366
Räntekänslighet, %	3	3	3	3
Energikostnad, kr/kvm	205	216	192	170
Årsavgifter, kr/kvm	808	771	749	727
Årsavgifter/totala intäkter, %	93	93	93	92
Totala intäkter, kr/kvm	806	829	806	789
Nettoomsättning, tkr	1 602	1 561	1 517	1 485
Resultat efter finansiella poster, tkr	184	-978	234	180
Soliditet, %	25	22	34	32

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 stämans beslut	Förändring under året*	Belopp vid årets utgång
<b>Bundet eget kapital</b>				
Inbetalade insatser, kr	132 595	0	0	132 595
Kapitaltillskott/extra insats, kr	0	0	0	0
Upplåtelseavgifter, kr	0	0	0	0
Uppskrivningsfond, kr	0	0	0	0
Underhållsfond, kr	0	0	0	0
<b>S:a bundet eget kapital, kr</b>	<b>132 595</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>132 595</b>
<b>Fritt eget kapital</b>				
Balanserat resultat, kr	2 411 139	-978 606	0	1 432 534
Årets resultat, kr	-978 606	978 606	184 490	184 490
<b>S:a ansamlad vinst/förlust, kr</b>	<b>1 432 533</b>	<b>0</b>	<b>184 490</b>	<b>1 617 024</b>
<b>S:a eget kapital, kr</b>	<b>1 565 128</b>	<b>0</b>	<b>184 490</b>	<b>1 749 619</b>

\* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 95 000 kr samt ianspråktagande skett med 95 000 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	1 432 534
Årets resultat, kr	184 490
Reservation till underhållsfond, kr	-95 000
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	95 000
<b>Summa till föreningsstämmans förfogande, kr</b>	<b>1 617 024</b>

### Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Styrelsens förslag gällande extra reservation till underhållsfond, kr	-0
<b>Balanseras i ny räkning, kr</b>	<b>1 617 024</b>

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
<b>RÖRELSEINTÄKTER</b>			
Nettoomsättning	Not 2	1 601 715	1 561 382
Övriga rörelseintäkter	Not 3	20 714	7 969
<b>SUMMA RÖRELSEINTÄKTER</b>		<b>1 622 429</b>	<b>1 569 352</b>
<b>RÖRELSEKOSTNADER</b>			
Driftskostnader	Not 4	-844 107	-947 336
Underhåll enligt plan	Not 5	-194 615	-1 219 031
Övriga externa kostnader	Not 6	-104 811	-102 370
Personalkostnader och arvoden	Not 7	-58 808	-57 421
Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar	Not 8	-169 782	-165 062
<b>SUMMA RÖRELSEKOSTNADER</b>		<b>-1 372 123</b>	<b>-2 491 220</b>
<b>RÖRELSERESULTAT</b>		<b>250 306</b>	<b>-921 869</b>
<b>FINANSIELLA POSTER</b>			
Övriga ränteintäkter och liknande poster		11 099	7 333
Räntekostnader och liknande resultatposter		-76 915	-64 070
<b>SUMMA FINANSIELLA POSTER</b>		<b>-65 816</b>	<b>-56 737</b>
<b>ÅRETS RESULTAT</b>		<b>184 490</b>	<b>-978 606</b>

**BALANSRÄKNING**

		2023-12-31	2022-12-31
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	Not 9	5 961 522	6 126 492
Inventarier och installationer	Not 10	9 619	14 431
<i>Summa materiella anläggningstillgångar</i>		<u>5 971 141</u>	<u>6 140 923</u>
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 11	500	500
<i>Summa finansiella anläggningstillgångar</i>		<u>500</u>	<u>500</u>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<u><b>5 971 641</b></u>	<u><b>6 141 423</b></u>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Hyses- och avgiftsfordringar		4 029	9 820
Avräkningskonto HSB		600 263	432 085
Övriga kortfristiga fordringar	Not 12	99 399	65 550
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 13	41 849	34 362
<i>Summa kortfristiga fordringar</i>		<u>745 540</u>	<u>541 817</u>
<i>Kortfristiga placeringar</i>			
Övriga kortfristiga placeringar	Not 14	400 000	500 000
<i>Summa kortfristiga placeringar</i>		<u>400 000</u>	<u>500 000</u>
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<u><b>1 145 540</b></u>	<u><b>1 041 817</b></u>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<u><b>7 117 181</b></u>	<u><b>7 183 240</b></u>



# BALANSRÄKNING

		2023-12-31	2022-12-31
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<b>Eget kapital</b>			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		132 595	132 595
<i>Summa bundet eget kapital</i>		132 595	132 595
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		1 432 534	2 411 139
Årets resultat		184 490	-978 606
<i>Summa fritt eget kapital</i>		1 617 024	1 432 533
<b>Summa eget kapital</b>		<b>1 749 619</b>	<b>1 565 128</b>
<b>Skulder</b>			
<i>Långfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut	Not 15	2 129 680	2 962 990
<i>Summa långfristiga skulder</i>		2 129 680	2 962 990
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut	No 15	2 579 310	1 814 012
Medlemmarnas inre fond	Not 16	292 884	260 880
Leverantörsskulder		159 354	408 754
Övriga kortfristiga skulder	Not 17	23 643	22 427
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 18	182 691	149 048
<i>Summa kortfristiga skulder</i>		3 237 882	2 655 121
<b>Summa skulder</b>		<b>5 367 562</b>	<b>5 618 111</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>7 117 181</b>	<b>7 183 240</b>

## KASSAFLÖDESANALYS

	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
<b>LÖPANDE VERKSAMHET</b>		
Rörelseresultat	250 306	-921 869
<i>Justering för poster som inte ingår i kassaflödet</i>		
Avskrivningar	169 782	165 062
	<u>420 088</u>	<u>-756 807</u>
Erhållen ränta	11 099	7 333
Erlagd ränta	-76 915	-64 070
<b>Kassaflöde från löpande verksamhet (före förändring av rörelsekapital)</b>	<u>354 272</u>	<u>-813 544</u>
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning (-) /minskning (+) kortfristiga fordringar	-35 545	5 673
Ökning (+) /minskning (-) kortfristiga skulder exkl. skulder till kreditinstitut	-182 537	189 221
<b>KASSAFLÖDE FRÅN LÖPANDE VERKSAMHET</b>	<b>136 190</b>	<b>-618 650</b>
<b>INVESTERINGSVERKSAMHET</b>		
Investeringar i fastigheter	0	-755 816
<b>KASSAFLÖDE FRÅN INVESTERINGSVERKSAMHET</b>	<b>0</b>	<b>-755 816</b>
<b>FINANSIERINGSVERKSAMHET</b>		
Ökning (+) /minskning (-) av skulder till kreditinstitut	-68 012	434 488
<b>KASSAFLÖDE FRÅN FINANSIERINGSVERKSAMHET</b>	<b>-68 012</b>	<b>434 488</b>
<b>ÅRETS KASSAFLÖDE</b>	<b>68 178</b>	<b>-939 978</b>
<b>Likvida medel vid årets början</b>	932 085	1 872 062
<b>Likvida medel vid årets slut</b>	<u>1 000 263</u>	<u>932 085</u>
	<b>68 178</b>	<b>-939 978</b>

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 0 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
<b>Not 2 NETTOOMSÄTTNING</b>		
Årsavgifter bostäder	1 502 556	1 458 912
Hysesintäkt garage och bilplatser	50 541	51 290
Hysesintäkt övrigt	100	650
Konsumtionsavgift TV/bredband/iptelefoni	77 376	77 376
Avsatt till inre fond	-32 004	-32 004
Intäkt överlåtelse och pantförskrivning	3 151	1 691
Övriga primära intäkter och ersättningar	-5	3 467
	<b>1 601 715</b>	<b>1 561 382</b>
<b>Not 3 ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER</b>		
Bidrag	7 099	0
Kundbonus	13 615	7 969
	<b>20 714</b>	<b>7 969</b>
<b>Not 4 DRIFTSKOSTNADER</b>		
Reparationer	-36 635	-138 307
El	-40 134	-51 716
Uppvärmning	-294 377	-242 670
Vatten	-77 158	-115 080
Renhållning	-17 008	-14 758
Bevakningskostnader	-221	-17 970
TV, bredband, iptelefoni	-94 032	-95 555
Förvaltningskostnader	-183 656	-162 257
Försäkringar	-44 051	-38 834
Fastighetsskatt	-36 962	-36 962
Övriga driftskostnader	-19 872	-33 226
	<b>-844 107</b>	<b>-947 336</b>
<b>Not 5 UNDERHÅLL ENLIGT PLAN</b>		
Underhåll övrigt	-194 615	-1 219 031
	<b>-194 615</b>	<b>-1 219 031</b>
<b>Not 6 ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER</b>		
Externt revisionsarvode	-13 250	-10 375
Övriga förvaltningskostnader	-66 321	-67 205
Kostnader överlåtelse och panter	-1 838	-1 690
Föreningsverksamhet	-1 071	0
Kontorsutrustning och -material	0	-494
Kontorskostnad tele, datakommunikation, porto	-7 147	-4 516
Förbrukningsinventarier	0	-2 630
Medlemsavgifter HSB	-12 400	-12 400
Stämma och styrelse	-2 784	-3 060
	<b>-104 811</b>	<b>-102 370</b>
<b>Not 7 PERSONALKOSTNADER OCH ARVODEN</b>		
Arvode till styrelsen	-42 950	-40 500
Övriga arvoden	-7 000	-2 375
Revisionsarvode	0	-6 825
Sociala avgifter	-8 858	-7 721
	<b>-58 808</b>	<b>-57 421</b>
<b>Not 8 AVSKRIVNINGAR</b>		
Byggnader	-158 190	-153 470
Markanläggningar	-6 780	-6 780
Installationer och inventarier	-4 812	-4 812
	<b>-169 782</b>	<b>-165 062</b>

2023-12-31 2022-12-31

**Not 9 BYGGNADER OCH MARK**

Värdet utgörs av anskaffningsutgiften  
Byggnadernas nu aktiverade komponenter är helt avskrivna år 2082

**Accumulerade anskaffningsvärden**

Ingående anskaffningsvärde byggnader	8 868 092	8 478 518
Årets försäljning, utrangering byggnad	0	-366 242
Årets investering byggnader	0	755 816
Ingående anskaffningsvärde mark	165 481	165 481
Ingående anskaffningsvärde markanläggningar	135 563	135 563
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>9 169 136</b>	<b>9 169 136</b>

**Accumulerade avskrivningar enligt plan**

Ingående avskrivningar byggnader	-3 022 304	-3 235 076
Årets försäljning, utrangering byggnad	0	366 242
Årets avskrivningar byggnader	-158 190	-153 470
Ingående avskrivningar markanläggningar	-20 340	-13 560
Årets avskrivningar markanläggningar	-6 780	-6 780
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar enligt plan</b>	<b>-3 207 614</b>	<b>-3 042 644</b>

**Utgående redovisat värde**

5 961 522 6 126 492

Redovisade värden byggnader	5 687 598	5 845 788
Redovisade värden mark	165 481	165 481
Redovisade värden markanläggningar	108 443	115 223

**Fastighetsbeteckning:** Höjden 7,9,10 och 11

<b>Taxeringsvärde</b>	<b>Värdeår</b>	<b>Byggnad</b>	<b>Mark</b>	<b>Totalt</b>	<b>Föreg år</b>
Bostäder hyreshus	1962	9 200 000	2 324 000	11 524 000	11 524 000
Lokaler	1962	103 000	136 000	239 000	239 000
		<b>9 303 000</b>	<b>2 460 000</b>	<b>11 763 000</b>	<b>11 763 000</b>

**Ställda säkerheter**

	<b>2023-12-31</b>	<b>2022-12-31</b>
Fastighetsinteckning	4 965 000	4 965 000
<b>Summa ställda säkerheter</b>	<b>4 965 000</b>	<b>4 965 000</b>

**Not 10 INVENTARIER OCH INSTALLATIONER**

Ingående anskaffningsvärden	48 115	48 115
Utgående anskaffningsvärden	48 115	48 115

Ingående avskrivningar	-33 684	-28 872
Årets avskrivningar	-4 812	-4 812
Utgående avskrivningar	-38 496	-33 684

**Utgående redovisat värde**

9 619 14 431

Avskrivning görs enligt linjär metod under fem år.

**Not 11 ANDRA LÅNGFRISTIGA VÄRDEPAPPERSINNEHAV**

Medlemsandel HSB	500	500
	<b>500</b>	<b>500</b>

**Not 12 ÖVRIGA KORTFRISTIGA FORDRINGAR**

	2023-12-31	2022-12-31			
Skattekonto	77 976	57 753			
Övrig skattefordran	7 808	7 797			
Övriga kortfristiga fordringar	13 615	0			
	<b>99 399</b>	<b>65 550</b>			
<b>Not 13 FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER</b>					
Upplupna ränteintäkter	1 300	2 750			
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	40 549	31 612			
	<b>41 849</b>	<b>34 362</b>			
<b>Not 14 KORTFRISTIGA PLACERINGAR</b>					
	<b>Räntesats</b>	<b>Konv.datum</b>			
Kapitalplacering	3,90%	2024-02-28	400 000	500 000	
			<b>400 000</b>	<b>500 000</b>	
<b>Not 15 SKULDER TILL KREDITINSTITUT</b>					
<b>Låneinstitut</b>	<b>Räntebeskrivning</b>	<b>Räntesats</b>	<b>Konv.datum</b>	<b>Belopp</b>	<b>Nästa års amortering</b>
Stadshypotek		1,22%	2025-10-30	1 675 800	18 620
Stadshypotek		1,05%	2024-01-30	804 690	19 992
Stadshypotek		2,88%	2027-03-30	482 500	10 000
Stadshypotek		4,85%	2024-01-30	1 746 000	19 400
				<b>4 708 990</b>	<b>68 012</b>
Långfristiga skulder exklusive kortfristig del					<b>2 129 680</b>
Nästa års amortering av långfristig skuld					28 620
Lån som ska konverteras inom ett år					2 550 690
Redovisad kortfristig del av långfristig skuld					<b>2 579 310</b>
Genomsnittsräntan vid årets utgång					2,71%
Amorteringar inom 2-5 år beräknas uppgå till					272 048
Om fem år beräknas skulder till kreditinstitut uppgå på balansdagen till					4 368 930
Summan av skuld som förfaller till betalning om mer än 5 år					0
Finns det Swap-avtal i föreningen?					Nej
<b>Not 16 MEDLEMMARNAS INRE FOND</b>					
Ingående värde				260 880	243 440
Avsättning				32 004	32 004
Uttag				0	-14 564
				<b>292 884</b>	<b>260 880</b>
<b>Not 17 ÖVRIGA KORTFRISTIGA SKULDER</b>					
Personalens källskatt				14 985	14 906
Arbetsgivaravgifter				8 658	7 521
				<b>23 643</b>	<b>22 427</b>



2023-12-31

2022-12-31

**Not 18 UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER**

Upplupna räntekostnader	18 396	8 283
Förutbetalda årsavgifter och hyror	152 295	128 765
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	12 000	12 000
	<b>182 691</b>	<b>149 048</b>

Denna årsredovisning är elektroniskt signerad

.....  
Inga-Lisa Skirling

.....  
Joakim Warnicke

.....  
Marcus Toftling

.....  
Peter Lindell

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

.....  
Lars Bernström  
Revisor vald av föreningsstämman

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

# REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i HSB Brf Östlunda i Hallsberg, org.nr. 775700-0810

## Rapport om årsredovisningen

### Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf Östlunda 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 revisionssed i Sverige. Revisorernas ansvar enligt denna sed beskrivs närmare i avsnitten Revisorn utsedd av HSB Riksförbunds ansvar och Den föreningsvalda revisorns ansvar.

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

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

### Styrelsens ansvar

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

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

### Revisorn utsedd av HSB Riksförbunds ansvar

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionsmed 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 revisionsmed 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 Östlunda 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 trygghande 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 provar 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

Lars Bernström  
Av föreningen vald revisor

## ÅRSREDOVISNING 2023

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

**JOAKIM WARNICKE**

**Ordförande**

E-signerade med BankID: 2024-02-27 kl. 12:44:44



**PETER LINDELL**

**Ledamot**

E-signerade med BankID: 2024-03-01 kl. 15:48:47



**INGA-LISA SKIRLING**

**Ledamot**

E-signerade med BankID: 2024-03-03 kl. 15:15:56



**MARCUS TOFTLING**

**Ledamot**

E-signerade med BankID: 2024-03-03 kl. 16:14:38



**LARS BERNSTRÖM**

**Revisor**

E-signerade med BankID: 2024-03-07 kl. 18:04:12



**NICLAS WÄRENFELDT**

**Bolagsrevisor**

E-signerade med BankID: 2024-03-08 kl. 09:22:18



## REVISIONSBERÄTTELSE 2023

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

**LARS BERNSTRÖM**

**Revisor**

E-signerade med BankID: 2024-03-07 kl. 18:05:10



**NICLAS WÄRENFELDT**

**Bolagsrevisor**

E-signerade med BankID: 2024-03-08 kl. 09:22:47



# 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.