



# ÅRSREDOVISNING 2023

HSB Brf Östergården i Skövde

MEDLEM I HSB



HSB – där möjligheterna bor



# FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

## VERKSAMHETEN

Styrelsen för HSB Brf Östergården i Skövde med säte i Skövde org.nr. 766600-0760 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 1963. Föreningens stadgar registrerades senast 2019-09-12.

### Föreningen äger och förvaltar

Föreningen äger och förvaltar byggnaderna på fastigheterna i Skövde kommun:

Fastighet	Förvävsdatum	Nybyggnadsår byggnad
Sventorp 2:15 Ö	1964-03-12	1965
Sventorp 2:16 Ö	1964-03-12	1965

### Totalt 2 objekt

Fastigheterna är fullvärdesförsäkrade i Länsförsäkringar. I försäkringen ingår styrelseansvar. Hemförsäkring tecknas och bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna, kollektivt bostadsrättstillägg ingår i föreningens fastighetsförsäkring. Nuvarande försäkringsavtal gäller t.o.m. 2024-12-31.

Antal	Benämning	Total yta m <sup>2</sup>
31	lägenheter (upplåtna med bostadsrätt)	2633

### Totalt 31 objekt

**2633**

Föreningens lägenheter fördelas på: 1 st 1 rok, 1 st 2 rok, 17 st 3 rok, 12 st 4 rok.

### Styrelsens sammansättning

Namn	Roll	Fr.o.m.
Daniel Hermansson	Ordförande	2019-08-08
Åke Andersson	Ledamot	2018-05-02
Margareta Lindström	Ledamot	2017-05-03
Anneli Karin Eklund	Ledamot	2023-08-22
Robert Johansson	Ledamot utsedd av HSB NG	
Louice Enbom	Ledamot	

I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är: Daniel Hermansson och Åke Andersson.

Styrelsen har under året hållit 9 protokollförda styrelsemöten.



Firman tecknas två i förening av Åke Andersson, Margareta Lindström, Anneli Eklund och Daniel Hermansson.

Revisorer har varit: Sonja Andrén med Maria Ek som suppleant valda av föreningen, samt en av HSB Riksförbund utsedd revisor hos BoRevision i Sverige AB.

Valberedning har varit: Maria Carlsson (sammankallande) och Jan Sandin, valda vid föreningsstämman.

### Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2023-05-10. På stämman deltog 15 röstberättigade medlemmar.

## VÄSENTLIGA HÄNDELSER UNDER RÄKENSKAPSÅRET

Årsavgiften förändrades fr.o.m. 2023-01-01 med +1,5%.

En förändring av årsavgiften med +2% 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 2023-03-15.

### Underhåll 2023:

- Renoverat farstukvistar Fältvägen 1, 3 och 5, totalt 18 stycken
- Fasad under fönster - bytt träpanel och målat, á 6 stycken
- Besiktigat garagen Fältvägen 1, 3 och 5.
- Besiktigat fönster (2-årskontroll efter fönsterbyte 2021)

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

Planerat underhåll enligt underhållsplanen, år 2024

- Byte träpanel 5%, Fältvägen 4 och 6
- Målning 2 strykningar, Fältvägen 4 och 6

## MEDLEMSINFORMATION

Under året har 3 bostadsrätter överlåtits och 0 upplåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 40 och under året har det tillkommit 3 och avgått 4 medlemmar.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 39, varav 38 innehar bostadsrätt. Övrig medlem utgörs av HSB Norra Götaland.

## FLERÅRSÖVERSIKT

	2023	2022	2021	2020	2019
Sparande, kr/kvm	136	276	178	218	162
Skuldsättning, kr/kvm	532	551	887	350	388
Skuldsättning bostadsrättsyta, kr/kvm	532	551	0	0	0
Räntekänslighet, %	1	1	1	1	1
Energikostnad, kr/kvm	230	125	192	154	133
Årsavgifter, kr/kvm	647	637	628	619	610
Årsavgifter/totala intäkter, %	100	97	0	0	0
Totala intäkter, kr/kvm	642	655	630	621	611
Nettoomsättning, tkr	1 678	1 725	1 658	1 634	1 608
Resultat efter finansiella poster, tkr	-133	379	-4	364	331
Soliditet, %	43	46	28	48	34

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
<b>Bundet eget kapital</b>				
Inbetalade insatser, kr	314 035	0	0	314 035
Kapitaltillskott/extra insats, kr	0	0	0	0
Upplåtelseavgifter, kr	0	0	0	0
Uppskrivningsfond, kr	0	0	0	0
Underhållsfond, kr	445 784	0	-236 716	209 068
<b>S:a bundet eget kapital, kr</b>	<b>759 819</b>	<b>0</b>	<b>-236 716</b>	<b>523 103</b>
<b>Fritt eget kapital</b>				
Balanserat resultat, kr	337 749	379 464	236 716	953 929
Årets resultat, kr	379 464	-379 464	-132 981	-132 981
<b>S:a ansamlad vinst/förlust, kr</b>	<b>717 213</b>	<b>0</b>	<b>103 735</b>	<b>820 948</b>
<b>S:a eget kapital, kr</b>	<b>1 477 032</b>	<b>0</b>	<b>-132 981</b>	<b>1 344 051</b>

\* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 197 000 kr samt ianspråktagande skett med 433 716 kr

## Upplysning vid förlust

Under 2023 går föreningen med förlust, vilket till huvudsakligen beror på årets underhållskostnader. Men detta är medräknad i årets budget, och resultat efter fondavsättning ger dock ett positivt resultat på 103 735 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	717 213
Årets resultat, kr	-132 981
Reservation till underhållsfond, kr	-197 000
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	433 716
<b>Summa till föreningsstämmans förfogande, kr</b>	<b>820 948</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>820 948</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	1 677 890	1 724 959
Övriga rörelseintäkter	Not 3	12 684	0
<b>SUMMA RÖRELSEINTÄKTER</b>		<b>1 690 574</b>	<b>1 724 959</b>
<b>RÖRELSEKOSTNADER</b>			
Driftskostnader	Not 4	-990 186	-680 880
Underhåll enligt plan	Not 5	-433 716	-291 102
Övriga externa kostnader	Not 6	-207 456	-184 568
Personalkostnader och arvoden	Not 7	-112 679	-107 794
Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar	Not 8	-58 560	-55 917
<b>SUMMA RÖRELSEKOSTNADER</b>		<b>-1 802 597</b>	<b>-1 320 261</b>
<b>RÖRELSERESULTAT</b>		<b>-112 022</b>	<b>404 698</b>
<b>FINANSIELLA POSTER</b>			
Övriga ränteintäkter och liknande poster		1 114	627
Räntekostnader och liknande resultatposter		-22 072	-25 862
<b>SUMMA FINANSIELLA POSTER</b>		<b>-20 959</b>	<b>-25 235</b>
<b>ÅRETS RESULTAT</b>		<b>-132 981</b>	<b>379 464</b>

## TILLÄGGSUPPLYSNING

Årets resultat		-132 981	379 464
Reservering till fond för yttre underhåll		-197 000	-172 000
Ianspråkstagande av fond för yttre underhåll		433 716	291 102
<b>Överföring till balanserat resultat</b>		<b>103 735</b>	<b>498 566</b>

**BALANSRÄKNING**

		2023-12-31	2022-12-31
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	Not 9	2 115 298	2 171 214
Inventarier och installationer	Not 10	23 788	0
Pågående nyanläggningar	Not 11	0	52 862
<i>Summa materiella anläggningstillgångar</i>		<u>2 139 086</u>	<u>2 224 076</u>
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 12	500	500
Övriga finansiella anläggningstillgångar	Not 13	1	1
<i>Summa finansiella anläggningstillgångar</i>		<u>501</u>	<u>501</u>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<u><b>2 139 587</b></u>	<u><b>2 224 577</b></u>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
Bränslelager		127 416	175 028
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Avräkningskonto HSB		758 400	747 267
Övriga kortfristiga fordringar	Not 14	34 002	32 738
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 15	51 902	50 029
<i>Summa kortfristiga fordringar</i>		<u>844 304</u>	<u>830 034</u>
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<u><b>971 720</b></u>	<u><b>1 005 062</b></u>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<u><b>3 111 307</b></u>	<u><b>3 229 639</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		314 035	314 035
Fond för yttre underhåll		209 068	445 784
<b>Summa bundet eget kapital</b>		<b>523 103</b>	<b>759 819</b>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		953 929	337 749
Årets resultat		-132 981	379 464
<b>Summa fritt eget kapital</b>		<b>820 948</b>	<b>717 213</b>
<b>Summa eget kapital</b>		<b>1 344 051</b>	<b>1 477 032</b>
<b>Skulder</b>			
<i>Långfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut	Not 16	1 350 000	1 400 000
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>1 350 000</b>	<b>1 400 000</b>
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut		50 000	50 000
Medlemmarnas inre fond	Not 17	14 477	23 361
Leverantörsskulder		157 098	88 207
Aktuell skatteskuld	Not 18	0	9 260
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 19	195 681	181 780
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>417 256</b>	<b>352 607</b>
<b>Summa skulder</b>		<b>1 767 256</b>	<b>1 752 607</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>3 111 307</b>	<b>3 229 639</b>



## KASSAFLÖDESANALYS

	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
<b>LÖPANDE VERKSAMHET</b>		
Rörelseresultat	-112 022	404 698
<i>Justering för poster som inte ingår i kassaflödet</i>		
Avskrivningar	58 560	55 917
	<u>-53 463</u>	<u>460 615</u>
Erhållen ränta	1 114	627
Erlagd ränta	-22 072	-25 862
<b>Kassaflöde från löpande verksamhet (före förändring av rörelsekapital)</b>	<u>-74 421</u>	<u>435 380</u>
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning (-) /minskning (+) av lager	47 612	-112 453
Ökning (-) /minskning (+) kortfristiga fordringar	-3 137	-21 714
Ökning (+) /minskning (-) kortfristiga skulder exkl. skulder till kreditinstitut	64 649	-182 732
<b>KASSAFLÖDE FRÅN LÖPANDE VERKSAMHET</b>	<b>34 703</b>	<b>118 482</b>
<b>INVESTERINGSVERKSAMHET</b>		
Investeringar i fastigheter	0	-52 862
Investeringar i maskiner/inventarier	26 431	0
<b>KASSAFLÖDE FRÅN INVESTERINGSVERKSAMHET</b>	<b>26 431</b>	<b>-52 862</b>
<b>FINANSIERINGSVERKSAMHET</b>		
Ökning (+) /minskning (-) av skulder till kreditinstitut	-50 000	-884 323
<b>KASSAFLÖDE FRÅN FINANSIERINGSVERKSAMHET</b>	<b>-50 000</b>	<b>-884 323</b>
<b>ÅRETS KASSAFLÖDE</b>	<b>11 134</b>	<b>-818 703</b>
<b>Likvida medel vid årets början</b>	747 267	1 565 970
<b>Likvida medel vid årets slut</b>	758 400	747 267
	<u>11 134</u>	<u>-818 703</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 Bokföringsnämndens allmänna råd BFAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3) samt Bokföringsnämndens allmänna råd BFAR 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:	15 - 100 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.

För innehavet av fastigheten betalar föreningen fastighetsavgift och fastighetsskatt enligt gällande skatteregler. I förekommande fall betalar föreningen också skatt för andra skattepliktiga företeelser som till exempel utbetalning av tjänsteinkomst och momspliktig försäljning.

#### 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	1 703 652	1 678 488
Bostadsrätt i egen brf (Föreningslägenheten)	-29 928	-29 496
Övriga primära intäkter och ersättningar	4 166	75 967
	<u>1 677 890</u>	<u>1 724 959</u>
<b>Not 3 ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER</b>		
Bidrag (elstöd SKV)	12 684	0
	<u>12 684</u>	<u>0</u>
<b>Not 4 DRIFTSKOSTNADER</b>		
Reparationer	-36 771	-40 721
El	-185 117	-67 785
Uppvärmning	-331 540	-179 236
Vatten	-90 100	-82 633
Renhållning	-56 950	-59 650
Serviceavtal	-1 728	-7 887
Förvaltningskostnader	-117 747	-85 694
Försäkringar	-47 616	-41 550
Fastighetsskatt	-111 030	-111 030
Övriga driftskostnader	-11 588	-4 694
	<u>-990 186</u>	<u>-680 880</u>
<b>Not 5 UNDERHÅLL ENLIGT PLAN</b>		
Underhåll bostäder	0	-6 000
Underhåll övrigt	-433 716	-285 102
	<u>-433 716</u>	<u>-291 102</u>
<b>Not 6 ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER</b>		
Externt revisionsarvode	-12 200	-12 200
Övriga förvaltningskostnader	-89 962	-88 417
Föreningsverksamhet	-656	-34 919
Kontorsutrustning och -material	0	-6 162
Kontorskostnad tele, datakommunikation, porto	-3 139	-2 990
Konsulter	-68 247	-11 256
Förbrukningsinventarier	-12 000	-7 877
Medlemsavgifter HSB	-18 049	-17 337
Stämma och styrelse	-3 203	-3 410
	<u>-207 456</u>	<u>-184 568</u>
<b>Not 7 PERSONALKOSTNADER OCH ARVODEN</b>		
Föreningen har inte haft några heltidsanställda		
Arvode till styrelsen	-72 500	-68 151
Vicevärdsarvode	-16 000	-10 456
Övriga arvoden	-1 500	-7 650
Övriga personalkostnader	-238	0
Revisionsarvode	-3 000	-3 000
Sociala avgifter	-19 441	-18 537
	<u>-112 679</u>	<u>-107 794</u>
<b>Not 8 AVSKRIVNINGAR</b>		
Byggnader	-55 917	-55 917
Installationer och inventarier	-2 643	0
	<u>-58 560</u>	<u>-55 917</u>

2023-12-31 2022-12-31

**Not 9 BYGGNADER OCH MARK**

Värdet utgörs av anskaffningsutgiften

Byggnadernas nu aktiverade komponenter är helt avskrivna år 2064

**Akkumulerade anskaffningsvärden**

Ingående anskaffningsvärde byggnader 5 979 789 5 979 789

Ingående anskaffningsvärde mark 46 380 46 380

**Utgående ackumulerade anskaffningsvärden 6 026 169 6 026 169****Akkumulerade avskrivningar enligt plan**

Ingående avskrivningar byggnader -3 854 955 -3 799 038

Årets avskrivningar byggnader -55 917 -55 917

**Utgående ackumulerade avskrivningar enligt plan -3 910 871 -3 854 955****Utgående redovisat värde****2 115 298 2 171 214**

Redovisade värden byggnader

2 068 918 2 124 834

Redovisade värden mark

46 380 46 380

**Fastighetsbeteckning:** Svventorp 2:15 & 2:16

Taxeringsvärde	Värdeår	Byggnad	Mark	Totalt	Föreg år
Bostäder småhus	1965	9 902 000	4 902 000	14 804 000	14 804 000
		<b>9 902 000</b>	<b>4 902 000</b>	<b>14 804 000</b>	<b>14 804 000</b>

**Ställda säkerheter****2023-12-31 2022-12-31**

Fastighetsinteckning 2 451 400 2 451 400

varav i eget förvar 0 0

**Summa ställda säkerheter 2 451 400 2 451 400****Not 10 INVENTARIER OCH INSTALLATIONER**

Årets investeringar (laddbox) 26 431 0

Utgående anskaffningsvärden 26 431 0

Årets avskrivningar -2 643 0

Utgående avskrivningar -2 643 0

**Utgående redovisat värde****23 788 0**

Avskrivning görs enligt linjär metod under tio år.

**Not 11 PÅGÅENDE NYANLÄGGNINGAR**

Ingående värde pågående nyanläggningar 52 862 0

Årets Investering -26 431 52 862

Omklassificering till Inventarier och installationer -26 431 0

**Utgående värde pågående nyanläggningar 0 52 862**

	2023-12-31	2022-12-31	
<b>Not 12 ANDRA LÅNGFRISTIGA VÄRDEPAPPERSINNEHAV</b>			
Medlemsandel HSB	500	500	
	<b>500</b>	<b>500</b>	
<b>Not 13 ÖVRIGA FINANSIELLA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>			
Bostadsrätt i egen brf	1	1	
	<b>1</b>	<b>1</b>	
<b>Not 14 ÖVRIGA KORTFRISTIGA FORDRINGAR</b>			
Skattekonto	19 876	19 523	
Skattefordran	911	0	
Mervärdesskatt	13 215	13 215	
	<b>34 002</b>	<b>32 738</b>	
<b>Not 15 FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER</b>			
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	51 902	50 029	
	<b>51 902</b>	<b>50 029</b>	
<b>Not 16 SKULDER TILL KREDITINSTITUT</b>			
		Nästa års amortering	
<b>Låneinstitut</b>	<b>Räntesats</b>	<b>Konv.datum</b>	<b>Belopp</b>
Swedbank Hypotek AB	1,52%	2028-10-25	1 400 000
			<b>1 400 000</b>
Långfristiga skulder exklusive kortfristig del			<b>1 350 000</b>
Nästa års amortering av långfristig skuld			50 000
Lån som ska konverteras inom ett år			0
Redovisad kortfristig del av långfristig skuld			<b>50 000</b>
Genomsnittsräntan vid årets utgång			1,52%
Amorteringar inom 2-5 år beräknas uppgå till			200 000
Om fem år beräknas skulder till kreditinstitut uppgå på balansdagen till			1 150 000
Summan av skuld som förfaller till betalning om mer än 5 år			0
Finns det Swap-avtal i föreningen?			Nej
<b>Not 17 MEDLEMMARNAS INRE FOND</b>			
Ingående värde	23 361	25 271	
Uttag	-8 883	-1 911	
	<b>14 477</b>	<b>23 361</b>	
<b>Not 18 AKTUELL SKATTESKULD</b>			
Årets beräknade skatteskuld	0	9 260	
	<b>0</b>	<b>9 260</b>	

	2023-12-31	2022-12-31
<b>Not 19 UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER</b>		
Upplupna räntekostnader	1 951	2 020
Förutbetalda årsavgifter och hyror	142 270	137 440
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	51 460	42 320
	<b>195 681</b>	<b>181 780</b>

Denna årsredovisning är elektroniskt signerad

.....  
Anneli Eklund

.....  
Daniel Hermansson

.....  
Louice Enbom

.....  
Margareta Lindström

.....  
Robert Johansson

.....  
Åke Andersson

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

Sonja Andréén  
Revisor vald av föreningsstämman

BoRevision i Sverige AB  
Revisor utsedd av HSB Riksförbund

# REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i HSB Brf Östergården i Skövde, org.nr. 766600-0760

## Rapport om årsredovisningen

### Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf Östergården i Skövde för räkenskapsåret 2023-01-01--2023-12-31.

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 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 Östergården i Skövde för räkenskapsåret 2023-01-01--2023-12-31 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 ersättningskyldighet 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 ersättningskyldighet 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.

Skövde

Digitalt signerad av

Fiola Rexhepi  
BoRevision i Sverige AB  
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Sonja Andrén  
Av föreningen vald revisor



## ÅRSREDOVISNING 2023

Årsredovisning för 2023 avseende HSB Brf Östergården i Skövde signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

**DANIEL HERMANSSON**

**Ordförande**

E-signerade med BankID: 2024-04-04 kl. 19:52:28



**MARGARETA LINDSTRÖM**

**Ledamot**

E-signerade med BankID: 2024-03-16 kl. 14:48:42



**LOUICE ENBOM**

**Ledamot**

E-signerade med BankID: 2024-04-04 kl. 19:49:57



**ÅKE ANDERSSON**

**Ledamot**

E-signerade med BankID: 2024-04-04 kl. 10:56:04



**ANNELI KARIN EKLUND**

**Ledamot**

E-signerade med BankID: 2024-03-13 kl. 09:25:40



**ROBERT JOHANSSON**

**Ledamot**

E-signerade med BankID: 2024-04-03 kl. 17:44:55



**SONJA ANDRÉN**

**Revisor**

E-signerade med BankID: 2024-04-05 kl. 15:02:50



**FIOLA REXHEPI**

**Bolagsrevisor**

E-signerade med BankID: 2024-04-06 kl. 12:35:53



## REVISIONSBERÄTTELSE 2023

Revisionsberättelsen för 2023 avseende HSB Brf Östergården i Skövde signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

**SONJA ANDRÉN**

**Revisor**

E-signerade med BankID: 2024-04-05 kl. 15:08:11



**FIOLA REXHEPI**

**Bolagsrevisor**

E-signerade med BankID: 2024-04-06 kl. 12:35:37



# 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.