



# ÅRSREDOVISNING 2023

HSB Brf Östergården i Eskilstuna

MEDLEM I HSB



HSB – där möjligheterna bor



# FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

## VERKSAMHETEN

Styrelsen för HSB Brf Östergården i Eskilstuna med säte i Eskilstuna org.nr. 718000-2599 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2023-01-01 - 2023-12-31.

### ALLMÄNT OM VERKSAMHETEN

Föreningen är ett privatbostadsföretag (äkte 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 1946. Föreningens stadgar registrerades senast 2018-09-26.

### Föreningen äger och förvaltar

Föreningen äger och förvaltar byggnaderna på fastigheten i Eskilstuna kommun med adress Carlavägen 33 A-B:

Fastighet	Förvärvsdatum	Nybyggnadsår byggnad
Ödemarken 27	1952-02-26	1953

#### Totalt 1 objekt

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i HSB Södermanland/Willis. Försäkringsgivare är Protector Försäkring Sverige. 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>
2	lokaler (hyresrätt)	305
14	lägenheter (upplåtna med bostadsrätt)	774
16	p-platser varav en gästparkering	0
<b>Totalt 32 objekt</b>		<b>1 079</b>

Föreningens lägenheter fördelas på:

2 st 1 rok

10 st 2 rok

2 st 3 rok



## Styrelsens sammansättning

Namn	Roll	Fr.o.m.
Elin Klingstedt	Ordförande	2023-05-31
Sture Jansson	HSB-ledamot	2023-05-31
Mikael Lundqvist	Ledamot	2022-05-25
Mattias Gustafsson	Ledamot	2023-05-31
Johan Vallström	Ledamot	2023-05-31

I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är: Elin Klingstedt och Mikael Lundqvist.

Styrelsen har under året hållit 4 protokollförda styrelsemöten.

Firman tecknas av styrelsen. Firman tecknas två i förening av Mikael Lundqvist, Elin Klingstedt och Johan Vallström.

Revisorer har varit: Geerth Gustavsson vald av föreningen, samt en av HSB Riksförbund utsedd revisor hos Borevision AB.

Valberedning har varit: Susanna Olausson (sammankallande) samt Sandra Andersson, valda vid föreningsstämman.

## Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2023-05-31. På stämman deltog 6 röstberättigade medlemmar.

## VÄSENTLIGA HÄNDELSER UNDER RÄKENSKAPSÅRET

Årsavgiften förändrades fr.o.m. 2023-01-01 med +7%.

Föreningen har en aktuell 20-årig underhållsplan, upprättades urstrungligen år 2005 och omarbetades år 2010, 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.

## Sedan föreningen startade har följande större åtgärder genomförts:

Årtal	Ändamål
1986	Fönsterbyte
1993	Stambyte
2002	Takomläggning
2008	Källsorteringshus
2010	Lägenhetsdörrar
2012	Fönstermålning
2017	Tvättmaskin och torktumlare
2019	Värmepump
2020	Utökat parkering med 7 platser till 16 platser
2022	Fönsterbyte

**Förvaltning**

Föreningen har avtal med HSB Södermanland avseende den administrativa förvaltningen. Övrig förvaltning anlitas Tuna Total AB.

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

I avvaktan på världsläget finns ingen planering att genomföra några större åtgärder i föreningen de 5 närmsta åren.

**MEDLEMSINFORMATION**

Under året har 1 bostadsrätt överlåtits och 0 upplåtits. Vid räkenskapsårets slut var medlemsantalet 17.

**FLERÅRSÖVERSIKT**

	2023	2022	2021	*2020	2019
Sparande, kr/kvm	244	228	255	0	0
Skuldsättning, kr/kvm	2 689	2 705	2 143	2 202	2 260
Skuldsättning bostadsrättsyta, kr/kvm	3 748	3 868	3 066	0	0
Räntekänslighet, %	4	5	4	0	0
Energikostnad, kr/kvm	184	166	178	0	0
Årsavgifter, kr/kvm	843	788	788	737	722
Årsavgifter/totala intäkter, %	78	74	78	0	0
Totala intäkter, kr/kvm	774	748	705	0	0
Nettoomsättning, tkr	831	778	777	763	725
Resultat efter finansiella poster, tkr	94	71	139	60	110
Soliditet, %	37	36	40	37	36

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

\*Från och med 2023 är nya nyckeltal framtagna enligt nya krav och regler och samtliga jämförelsetal har ej räknats ut. Följande nyckeltal har inte räknats ut för 2019 och 2020: Sparande, Skuldsättning bostadsrättsyta, Räntekänslighet, Energikostnad, Årsavgift/totala intäkter och Totala intäkter. Från och med år 2023 är lokalytan beräknad till 305 kvm.

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	35 810	0	0	35 810
Upplåtelseavgifter, kr	700 000	0	0	700 000
Underhållsfond, kr	825 623	0	92 500	918 123
<b>S:a bundet eget kapital, kr</b>	<b>1 561 433</b>	<b>0</b>	<b>92 500</b>	<b>1 653 933</b>
<b>Fritt eget kapital</b>				
Balanserat resultat, kr	170 208	71 100	-92 500	148 808
Årets resultat, kr	71 100	-71 100	93 869	93 869
<b>S:a ansamlad vinst/förlust, kr</b>	<b>241 308</b>	<b>0</b>	<b>1 369</b>	<b>242 677</b>
<b>S:a eget kapital, kr</b>	<b>1 802 741</b>	<b>0</b>	<b>93 869</b>	<b>1 896 610</b>

\* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 120 000 kr samt ianspråktagande skett med 27 500 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	241 308
Årets resultat, kr	93 869
Reservation till underhållsfond, kr	-120 000
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	27 500
<b>Summa till föreningsstämmans förfogande, kr</b>	<b>242 677</b>

### Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

<b>Balanseras i ny räkning, kr</b>	<b>242 677</b>
------------------------------------	----------------

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

<b>Resultaträkning</b>	<b>Not</b>	<b>2023-01-01</b>	<b>2022-01-01</b>
	<b>1</b>	<b>-2023-12-31</b>	<b>-2022-12-31</b>
<b>Rörelseintäkter</b>			
Nettoomsättning	2	831 312	777 871
Övriga rörelseintäkter	3	3 645	50 463
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>834 957</b>	<b>828 334</b>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Driftskostnader	4	-440 403	-390 476
Övriga externa kostnader	5	-54 928	-52 398
Underhåll enligt plan	6	-27 500	-49 250
Personalkostnader och arvoden	7	-31 117	-30 900
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-142 282	-132 334
Övriga rörelsekostnader		0	-54 962
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-696 230</b>	<b>-710 320</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>138 727</b>	<b>118 014</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		8 275	2 434
Räntekostnader och liknande resultatposter		-53 133	-49 348
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-44 858</b>	<b>-46 914</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>93 869</b>	<b>71 100</b>
<b>Årets resultat</b>		<b>93 869</b>	<b>71 100</b>

<b>Balansräkning</b>	<b>Not</b>	<b>2023-12-31</b>	<b>2022-12-31</b>
	1		
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	8	4 001 658	4 143 940
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<b>4 001 658</b>	<b>4 143 940</b>
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	9	25 847	25 847
<b>Summa finansiella anläggningstillgångar</b>		<b>25 847</b>	<b>25 847</b>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>4 027 505</b>	<b>4 169 787</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		0	26 455
Övriga fordringar		1 005	984
Avräkningskonto HSB Södermanland		706 659	517 308
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	10	32 308	29 437
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>739 972</b>	<b>574 184</b>
<i>Kortfristiga placeringar</i>			
Övriga kortfristiga placeringar	11	300 000	300 000
<b>Summa kortfristiga placeringar</b>		<b>300 000</b>	<b>300 000</b>
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>1 039 972</b>	<b>874 184</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>5 067 477</b>	<b>5 043 971</b>



<b>Balansräkning</b>	<b>Not</b>	<b>2023-12-31</b>	<b>2022-12-31</b>
	1		
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<b>Eget kapital</b>			
<i><b>Bundet eget kapital</b></i>			
Insatser		35 810	35 810
Upplåtelseavgifter		700 000	700 000
Fond för yttre underhåll		918 123	825 623
<b>Summa bundet eget kapital</b>		<b>1 653 933</b>	<b>1 561 433</b>
<i><b>Fritt eget kapital</b></i>			
Balanserat resultat		148 808	170 208
Årets resultat		93 869	71 100
<b>Summa fritt eget kapital</b>		<b>242 677</b>	<b>241 308</b>
<b>Summa eget kapital</b>		<b>1 896 610</b>	<b>1 802 741</b>
<b>Långfristiga skulder</b>			
Skulder till kreditinstitut	12, 13	2 808 356	2 901 156
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>2 808 356</b>	<b>2 901 156</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Kortfristig del av långfristig skuld till kreditinstitut	14	92 800	92 800
Depositioner		19 566	19 566
Leverantörsskulder		25 614	25 029
Aktuella skatteskulder		2 771	2 187
Övriga skulder	15	16 535	16 535
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	16	205 225	183 957
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>362 511</b>	<b>340 074</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>5 067 477</b>	<b>5 043 971</b>

<b>Kassaflödesanalys</b>	<b>Not</b>	<b>2023-01-01</b>	<b>2022-01-01</b>
	<b>1</b>	<b>-2023-12-31</b>	<b>-2022-12-31</b>
<b>Den löpande verksamheten</b>			
Resultat efter finansiella poster		93 869	71 100
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		142 282	187 296
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>236 151</b>	<b>258 396</b>
<b>Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet</b>			
Förändring av kundfordringar		26 455	-26 455
Förändring av kortfristiga fordringar		-2 892	5 377
Förändring av leverantörsskulder		585	9 598
Förändring av kortfristiga skulder		21 853	21 527
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>		<b>282 152</b>	<b>268 443</b>
<b>Investeringsverksamheten</b>			
Investeringar i materiella anläggningstillgångar		0	-1 057 500
<b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>		<b>0</b>	<b>-1 057 500</b>
<b>Finansieringsverksamheten</b>			
Ökning/minskning av skulder till kreditinstitut		-92 800	621 200
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>		<b>-92 800</b>	<b>621 200</b>
<b>Årets kassaflöde</b>		<b>189 352</b>	<b>-167 857</b>
<b>Likvida medel vid årets början</b>			
Likvida medel vid årets början		817 308	985 164
<b>Likvida medel vid årets slut</b>		<b>1 006 660</b>	<b>817 307</b>

## Noter

### Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2012:1 (K3) samt Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2023:1 om kompletterande upplysningar i bostadsrättsföreningars årsredovisningar.

#### Anläggningstillgångar

Fastighetens betydande komponenter bedöms ha väsentligt skilda nyttjandeperioder och därför har fastighetens bokförda värden fördelats på väsentliga komponenter. Komponentindelningen har genomförts med utgångspunkt i vägledningen för komponentindelning av hyresfastigheter men med anpassning till bostadsrättsföreningens särskilda förutsättningar. Komponenternas återstående nyttjandeperiod och tidpunkt samt utgift för eventuella utförda åtgärder på väsentliga komponenter har beaktats så väl som ackumulerade avskrivningar dvs man har använt direkt infasning med bruttometoden.

Återstående redovisningsmässig nyttjandeperiod för föreningens byggnad har bedömts vara 50 år. Årets avskrivningar på de olika komponenterna uppgår genomsnittligt till 2,3 %.

Reservering för framtida underhåll av föreningens fastigheter baseras på föreningens underhållsplan. Styrelsen är den som fattar beslut om föreningens underhållsplan.

#### Övrigt

Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta, övriga tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärde om inte annat anges.

Kassaflödesanalysen upprättas enligt indirekt metod. Det redovisade kassaflödet omfattar endast transaktioner som medfört in- eller utbetalningar. Som likvida medel klassificerar företaget, förutom kassamedel, disponibla tillgodohavanden hos banker och andra kreditinstitut samt kortfristiga likvida placeringar som är noterade på en marknadsplats och har en kortare löptid än tre månader från anskaffningstidpunkten. I kassaflödesanalysen medräknas även föreningens avräkningskonto samt kortfristiga placeringar hos HSB Södermanland in i de likvida medlen. Förändringar i spärrade medel redovisas i investeringsverksamheten.

Föreningen har tidigare beskattats för kapitalintäkter. Högsta förvaltningsdomstolens beslut 2010-12-29 innebär att bostadsrättsföreningar inte beskattas för kapitalintäkter som är hänförliga till föreningens fastigheter. Föreningens underskottsavdrag uppgår till 832 462 kronor.

**Not 2 Nettoomsättning**

	<b>2023-01-01</b>	<b>2022-01-01</b>
	<b>-2023-12-31</b>	<b>-2022-12-31</b>
Årsavgifter	652 716	610 008
Hyror	177 352	172 037
Hysesbortfall	-7 425	-8 200
Övriga intäkter	8 669	4 027
<b>Summa nettoomsättning</b>	<b>831 312</b>	<b>777 872</b>

**Not 3 Övriga rörelseintäkter**

	<b>2023-01-01</b>	<b>2022-01-01</b>
	<b>-2023-12-31</b>	<b>-2022-12-31</b>
Ersättning från försäkringsbolag	0	50 463
Övriga ersättningar och intäkter	3 645	0
<b>Summa övriga rörelseintäkter</b>	<b>3 645</b>	<b>50 463</b>

**Not 4 Driftskostnader**

	<b>2023-01-01</b>	<b>2022-01-01</b>
	<b>-2023-12-31</b>	<b>-2022-12-31</b>
Reparation, förbrukningsmaterial mm	3 001	2 000
Löpande underhåll	8 650	41 486
Elavgifter	27 983	25 482
Uppvärmningsavgifter	127 797	120 696
Vatten och avlopp	42 664	37 351
Sophämtning	21 680	22 674
Försäkringar	23 429	21 299
Kabel-TV/bredband	23 618	22 918
Fastighetsskötsel	132 575	70 138
Kommunal fastighetsavgift / fastighetsskatt	29 006	28 026
Kundbonus	0	-1 594
<b>Summa driftskostnader</b>	<b>440 403</b>	<b>390 476</b>

**Not 5 Övriga externa kostnader**

	<b>2023-01-01</b>	<b>2022-01-01</b>
	<b>-2023-12-31</b>	<b>-2022-12-31</b>
Revisionsarvoden	12 113	9 399
Administrativ/ekonomisk förvaltning Grundavtal	32 536	30 860
Övriga förvaltningskostnader	800	0
Medlemsavgift HSB	7 500	7 500
Överlåtelseavgift	1 313	3 623
Pantförskrivningsavgift	0	965
Kreditupplysning	416	0
Kontorsmaterial och trycksaker	250	0
Inkassokostnader	0	51
<b>Summa övriga externa kostnader</b>	<b>54 928</b>	<b>52 398</b>

**Not 6 Underhåll enligt plan**

	<b>2023-01-01</b>	<b>2022-01-01</b>
	<b>-2023-12-31</b>	<b>-2022-12-31</b>
Underhåll enligt plan	27 500	49 250
<b>Summa underhåll enligt plan</b>	<b>27 500</b>	<b>49 250</b>

**Not 7 Personalkostnader och arvoden**

	<b>2023-01-01</b>	<b>2022-01-01</b>
	<b>-2023-12-31</b>	<b>-2022-12-31</b>
Arvode styrelse	20 000	20 000
Arvode föreningsvald revisor	2 000	2 000
Övriga arvoden	2 000	2 000
Sociala avgifter	7 117	6 900
<b>Summa personalkostnader och arvoden</b>	<b>31 117</b>	<b>30 900</b>

Föreningen har ingen anställd personal.

**Not 8 Byggnader och mark**

Byggnadernas nu aktiverade komponenter är helt avskrivna år 2072.  
Värdeår enligt taxeringsbeslut 1953.

	2023-12-31	2022-12-31
Ingående anskaffningsvärden byggnader	6 148 245	5 228 708
Ingående anskaffningsvärde mark	43 000	43 000
Ingående värde markanläggningar	126 876	126 876
Försäljningar/utrangeringar	0	-137 963
Årets investeringar	0	1 057 500
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>6 318 121</b>	<b>6 318 121</b>
Ingående avskrivningar	-2 174 181	-2 124 848
Försäljningar/utrangeringar	0	83 001
Årets avskrivningar	-142 282	-132 334
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-2 316 463</b>	<b>-2 174 181</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>4 001 658</b>	<b>4 143 940</b>
Taxeringsvärde byggnad - bostäder	6 000 000	6 000 000
Taxeringsvärde byggnad - lokaler	310 000	310 000
Taxeringsvärde mark - bostäder	4 217 000	4 217 000
Taxeringsvärde mark - lokaler	366 000	366 000
<b>Totalt taxeringsvärde</b>	<b>10 893 000</b>	<b>10 893 000</b>

Fastighetsbeteckning: Ödemarken 27

**Not 9 Andra långfristiga värdepappersinnehav**

Andel i HSB 500 kronor.  
119 st andelar i HSB Solpark ek.för. 25 347 kronor.

	2023-12-31	2022-12-31
Ingående anskaffningsvärden	25 847	25 847
Inköp	0	0
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>25 847</b>	<b>25 847</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>25 847</b>	<b>25 847</b>



**Not 10 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter**

	2023-12-31	2022-12-31
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	32 308	29 437
<b>Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</b>	<b>32 308</b>	<b>29 437</b>

**Not 11 Övriga kortfristiga placeringar**

	2023-12-31	2022-12-31
Räntebärande konto HSB	300 000	300 000
<b>Summa kortfristiga placeringar</b>	<b>300 000</b>	<b>300 000</b>

**Not 12 Skulder till kreditinstitut**

Låneinstitut	Räntesats %	Konv datum	Lånebelopp 2023-12-31	Lånebelopp 2022-12-31
Stadshypotek AB	1,5	2025-09-30	2 243 156	2 307 956
Stadshypotek AB	2,78	2026-03-30	658 000	686 000
			<b>2 901 156</b>	<b>2 993 956</b>
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut			0	0
Nästa års amortering beräknas uppgå till			-92 800	-92 800
<b>Långfristiga skulder exklusive kortfristig del</b>			<b>2 808 356</b>	<b>2 901 156</b>

Lån som har slutförfallodag inom ett år från bokslutsdagen redovisas som kortfristiga skulder, oavsett om fortsatt belåning sker i bank.

Amortering inom 2-5 år beräknas uppgå till	371 200
Om 5 år beräknas nuvarande skulder uppgå till	2 437 156

**Not 13 Ställda säkerheter**

	2023-12-31	2022-12-31
Uttaga fastighetsinteckningar	3 375 100	3 375 100
<b>Summa ställda säkerheter</b>	<b>3 375 100</b>	<b>3 375 100</b>

**Not 14 Kortfristig del av långfristig skuld till kreditinstitut**

	2023-12-31	2022-12-31
Kortfristig del av långfristig skuld (nästa års beräknade amortering, samt lån med slutförfallodag inom ett år)	92 800	92 800
<b>Summa kortfristiga skulder till kreditinstitut</b>	<b>92 800</b>	<b>92 800</b>

**Not 15 Övriga skulder**

	2023-12-31	2022-12-31
Medlemmars reparationsfond/inre fond	16 535	16 535
<b>Summa övriga kortfristiga skulder</b>	<b>16 535</b>	<b>16 535</b>

**Not 16 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter**

	2023-12-31	2022-12-31
Upplupna räntekostnader	3 049	3 178
Förutbetalda hyror och avgifter	95 311	102 381
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	106 864	74 751
Avtalsplacerade betalningar	0	3 645
<b>Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</b>	<b>205 224</b>	<b>183 955</b>

Årsredovisningen och revisionsberättelsen för HSB Brf Östergården i Eskilstuna med räkenskapsår 2023-01-01 - 2023-12-31 har signerats digitalt.

Elin Klingstedt

Mikael Lundqvist

Mattias Gustafsson

Sture Jansson

Johan Vallström

Vår revisionsberättelse har lämnats

Andreas Holman  
BoRevision AB  
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Geerth Gustavsson  
Av föreningen vald revisor

# REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i HSB Brf Östergården i Eskilstuna, org.nr. 718000-2599

## Rapport om årsredovisningen

### Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf Östergården i Eskilstuna 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 Östergården i Eskilstuna 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 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.

Stockholm

Digitalt signerad av

Andreas Holman  
BoRevision i Sverige AB  
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Geerth Gustavsson  
Av föreningen vald revisor

## ÅRSREDOVISNING 2023

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

**ELIN KLINGSTEDT**

**Ordförande**

E-signerade med BankID: 2024-05-14 kl. 21:32:06



**MATTIAS GUSTAFSSON**

**Ledamot**

E-signerade med BankID: 2024-05-09 kl. 09:32:44



**MIKAEL LUNDQVIST**

**Ledamot**

E-signerade med BankID: 2024-05-14 kl. 21:42:58



**STURE JANSSON**

**Ledamot**

E-signerade med BankID: 2024-05-08 kl. 19:44:37



**JOHAN VALLSTRÖM**

**Ledamot**

E-signerade med BankID: 2024-05-15 kl. 09:31:06



**GEERTH GUSTAVSSON**

**Revisor**

E-signerade med BankID: 2024-05-15 kl. 20:01:36



**ANDREAS HOLMAN**

**Bolagsrevisor**

E-signerade med BankID: 2024-05-16 kl. 14:16:21



## REVISIONSBERÄTTELSE 2023

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

**GEERTH GUSTAVSSON**

**Revisor**

E-signerade med BankID: 2024-05-15 kl. 20:03:45



**ANDREAS HOLMAN**

**Bolagsrevisor**

E-signerade med BankID: 2024-05-16 kl. 14:17:25





# 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.