



# ÅRSREDOVISNING 2023

Hsb Brf Eriksdal | Eksjö

MEDLEM I HSB



HSB – där möjligheterna bor

# 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.

# ÅRSREDOVISNING

## HSB Bostadsrättsförening Eriksdal i Eksjö

Org. nr. 716403-1911

Styrelsen har upprättat årsredovisning för räkenskapsåret

**2023-01-01--2023-12-31**

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK.

## FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE 202

### Verksamheten

#### Allmänt om verksamheten

Bostadsrättsföreningen har till ändamål att i bostadsrättsföreningens hus upplåta bostadslägenheter för permanent boende och lokaler åt medlemmar till nyttjande utan tidsbegränsning och därmed främja medlemmarnas ekonomiska intressen. Föreningen har sitt säte i Eksjö.

Bostadsrättsföreningens hus byggdes år 1985 på fastigheten Eriksdal 1 i Eksjö som föreningen innehar med äganderätt. På fastigheten finns 2 st bostadshus med adresserna: Floragatan 2 A-H och 4 A-H.

Bostadsrättsföreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229).

Fastigheterna är fullvärdeförsäkrade i Länsförsäkringar. I försäkringen ingår momenten styrelseansvar samt försäkring mot ohyra det ingår även bostadsrättstillägg för föreningens lägenheter.

Föreningens bostäder och lokaler fördelar sig enligt följande:

Bostäder	Bostadsrätt	12 st	2	rok	772 m <sup>2</sup>
		4 st	3	rok	327 m <sup>2</sup>
		16 st			1 099 m <sup>2</sup>
Lokaler	Hyresrätt	2 st			38 m <sup>2</sup>
		Garage	1 st		
		P-platser	19 st		
			22 st		
Totalt		38 st			1 137 m <sup>2</sup>

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

- OVK.
- Byte fläktfilter i ventilationen.

## Väsentliga händelser under och efter räkenskapsåret

### Underhåll

Under året har föreningen genomfört några underhållsåtgärder.

- Målning av husen på Floragatan 2 A-2 H.
- Filterbyte, ventilation.
- Bytt batteri i brandvarnarna.
- Nytt staket på Grevgatan och Floragatan.

Stadseenligfastighetsbesiktning utfördes av styrelsen den 2019-08-21. Styrelsen följer dessutom kontinuerligt upp föreningens egendom.

Föreningen har en 30-årig underhållsplan som uppdateras årligen. De närmsta åren planerar styrelsen för följande större åtgärder:

- Målning av husen på Floragatan 4 A-4 H.
- Byte termostater, ventilationsunderhåll filter och ledningar.
- OVK besiktning.
- Målning parkeringsrutor.
- Nya ytterdörrar.

### Aktiviteter

Bostadsrättsföreningen har inte haft några aktiviteter under år 2023.

### Ekonomi

Avgifterna höjdes from 2023-01-01 med 5 %. Sedan styrelsen behandlat budgeten för år 2023 har man beslutat att låta årsavgifterna vara oförändrade.

### Upplysning vid förlust

På grund av stort underhållsarbete vilket täcks av underhållsfonden. Vi har ett sparande på 399 kr/kvm och likvida medel uppgår till 1 050 045 kr.

## Medlemsinformation

Som medlemsförening i HSB har bostadsrättsföreningen erhållits återbäring från HSB Göta. Föreningen har erhållit el stöd.

## Antagande av HSB-koden

Föreningen har inte antagit HSB-koden.

## Väsentliga avtal

- Administrativt avtal HSB Förvaltning.
- Tekniskt avtal HSB Förvaltning.
- Fastighetsförsäkring hos Länsförsäkringar via Säkra.

Ordinarie föreningsstämma hölls 2023-06-08. På stämman deltog 11 medlemmar. Extra stämma 2023-10-16, angående nya stadgar. Stadgarna är registrerade hos Bolagsverket 2023-11-14.

Föreningen hade vid årets slut 20 medlemmar (föregående års antal 20) varav HSB Göta utgör en. Vid stämma har en bostadsrätt en röst oavsett antalet innehavare.

Under året har inga lägenhetsöverlåtelser skett.

Styrelsens sammansättning har under året varit.

Håkan Bergström	ordförande
Göran Tidell	sekreterare
Annelie Johansson	ledamot
Inger Ramberg	ledamot
Gunnel Johansson	ledamot
Lars Sjölin	ledamot, utsedd HSB Göta

I tur att avgå ur styrelsen vid kommande ordinarie föreningsstämma är ledamöterna Gunnel Johansson, Håkan Bergström, Göran Tidell och Inger Ramberg. Styrelsen har under året hållit 5 sammanträden.

Firmatecknare har varit Håkan Bergström och Annelie Johansson får ej skriva på tillsammans, Göran Tidell och Inger Ramberg, två i förening.

Vicevärd har varit Håkan Bergström och Inger Ramberg.

Revisor har varit Johanna Sönnerling, vald av föreningen, samt en revisor från BoRevision AB utsedd av HSB Riksförbund.

Föreningens representant på HSB Götas stämma har varit styrelsen.

Valberedning har varit styrelsen.

**Flerårsöversikt**

	2023	2022	2021	2020	2019
Nettoomsättning, tkr	894	911	833	832	832
Res. efter finansiella poster, tkr	-229	411	339	-42	-156
Årsavgift per kvm upplåten med bostadsrätt*)	799				
Skuldsättning per kr kvm	1 202				
Skuldsättning per kvm upplåten med bostadsrätt	1 244				
Sparande per kvm	399				
Räntekänslighet, %	1,6				
Energikostnad per kvm	129				
Årsavgifters andel i % av totala rörelseintäkter	98				

\*) Nytt beräknings sätt fr o m år 2023

**Förändring av eget kapital**

	Insatser	Uppl. avgifter	Underh.- fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	201 000	0	2 425 286	803 960	410 656
Resultatdisp enl stämmobeslut -22			0	410 656	-410 656
			2 425 286	1 214 616	
Avsättn enl plan yttre underhåll -23			99 000	-99 000	
Ianspråkt från yttre underhåll -23			-601 166	601 166	
Årets resultat					-228 626
Belopp vid årets slut	201 000	0	1 923 120	1 716 782	-228 626

**Resultatdisposition**

Föreningstämman har att ta ställning till:

Balanserat resultat	1 716 782
Årets resultat	-228 626
Till stämmans förfogande	1 488 156

Styrelsen föreslår följande disposition:

Balanserat resultat	1 488 156
	1 488 156

Efter resultatdispositionen uppgår yttre underhållsfonden till 1 923 120 kr.

Ytterligare upplysningar beträffande föreningens resultat och ställning finns i efterföljande resultat- och balansräkning med tillhörande tilläggsupplysningar.

		<b>2023-01-01</b>	<b>2022-01-01</b>
		<b>2023-12-31</b>	<b>2022-12-31</b>
<b>Resultaträkning</b>			
<b>Rörelseintäkter</b>			
Nettoomsättning	Not 1	893 806	910 889
Summa rörelsens intäkter		893 806	910 889
<b>Rörelsekostnader</b>			
Driftskostnader	Not 2	-322 915	-290 228
Periodiskt underhåll	Not 3	-601 166	-20 055
Övriga externa kostnader	Not 4	-20 200	-19 500
Personalkostnader och arvoden	Not 5	-61 377	-62 877
Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar	Not 6	-81 058	-81 058
Summa rörelsens kostnader		-1 086 717	-473 717
<b>Rörelseresultat</b>		<b>-192 910</b>	<b>437 171</b>
<b>Resultat från finansiella poster</b>			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		15 002	1 650
Räntekostnader och liknande resultatposter		-50 717	-28 165
Summa finansiella poster		-35 715	-26 515
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>-228 626</b>	<b>410 656</b>
<b>Årets resultat</b>		<b>-228 626</b>	<b>410 656</b>

<b>Balansräkning</b>		<b>2023-12-31</b>	<b>2022-12-31</b>
<b>Tillgångar</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader	Not 12 Not 7	3 610 677	3 691 735
Mark		475 800	475 800
Inventarier, verktyg och installationer	Not 8	0	0
		<u>4 086 477</u>	<u>4 167 535</u>
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 9	500	500
		<u>500</u>	<u>500</u>
Summa anläggningstillgångar		<u>4 086 977</u>	<u>4 168 035</u>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Avräkningskonto HSB Göta		1 043 899	1 218 316
Övriga fordringar	Not 10	9 083	8 924
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 11	26 471	24 124
		<u>1 079 453</u>	<u>1 251 364</u>
<i>Kortfristiga placeringar</i>			
<i>Kassa och bank</i>			
Bankkonton		6 146	4 760
		<u>6 146</u>	<u>4 760</u>
Summa omsättningstillgångar		<u>1 085 599</u>	<u>1 256 125</u>
<b>Summa tillgångar</b>		<b><u>5 172 576</u></b>	<b><u>5 424 160</u></b>



<b>Balansräkning</b>	<b>2023-12-31</b>	<b>2022-12-31</b>
<b>Eget kapital och skulder</b>		
<b>Eget kapital</b>		
<i>Bundet eget kapital</i>		
Medlemsinsatser	201 000	201 000
Fond för yttre underhåll	1 923 120	2 425 286
	<u>2 124 120</u>	<u>2 626 286</u>
<i>Fritt eget kapital</i>		
Balanserat resultat	1 716 782	803 960
Årets resultat	-228 626	410 656
	<u>1 488 156</u>	<u>1 214 616</u>
Summa eget kapital	<u>3 612 276</u>	<u>3 840 902</u>
<b>Skulder</b>		
<i>Långfristiga skulder</i>		
Skulder till kreditinstitut	Not 12 626 844	0
	<u>626 844</u>	<u>0</u>
<i>Kortfristiga skulder</i>		
Skulder till kreditinstitut	Not 12 740 311	1 393 331
Leverantörsskulder	78 757	56 196
Skatteskulder	1 165	2 495
Övriga skulder	Not 13 24 686	25 555
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 14 88 537	105 681
	<u>933 456</u>	<u>1 583 258</u>
Summa skulder	<u>1 560 300</u>	<u>1 583 258</u>
<b>Summa eget kapital och skulder</b>	<b><u>5 172 576</u></b>	<b><u>5 424 160</u></b>

	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
<b>Kassaflödesanalys</b>		
<b>Löpande verksamhet</b>		
Resultat efter finansiella poster	-228 626	410 656
Avskrivningar	81 058	81 058
Kassaflöde från löpande verksamhet (före förändring av rörelsekapital)	<u>-147 568</u>	<u>491 714</u>
<b>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</b>		
Ökning (-) /minskning (+) kortfristiga fordringar	-2 506	2 709
Ökning (+) /minskning (-) kortfristiga skulder	<u>3 218</u>	<u>40 293</u>
Kassaflöde från löpande verksamhet	<u>-146 856</u>	<u>534 716</u>
<b>Investeringsverksamhet</b>		
Kassaflöde från investeringsverksamhet	<u>0</u>	<u>0</u>
<b>Finansieringsverksamhet</b>		
Ökning (+) /minskning (-) av långfristiga skulder	-26 176	-152 867
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	<u>-26 176</u>	<u>-152 867</u>
<b>Årets kassaflöde</b>	<b>-173 032</b>	<b>381 849</b>
<b>Likvida medel vid årets början *)</b>	<b>1 223 077</b>	<b>841 228</b>
<b>Likvida medel vid årets slut *)</b>	<b>1 050 045</b>	<b>1 223 077</b>

\*) I likvida medel ingår avräkningskonto HSB Göta samt ev annan inlåning

Noter	2023-01-01	2022-01-01
	2023-12-31	2022-12-31

### Redovisnings- och värderingsprinciper

#### Allmänna upplysningar

Årsredovisningen upprättas med tillämpning av årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2012:1 och 2023:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3).

#### Intäktsredovisning

Inkomster redovisas till verkligt värde av vad föreningen fått eller beräknas få. Det innebär att föreningen redovisar inkomster till nominellt belopp (fakturabelopp).

#### Materiella anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärdet minskat med ackumulerade avskrivningar enligt plan och eventuella nedskrivningar. Anskaffningsvärdet består av inköpspriset och utgifter som är direkt hänförliga till förvärvet för att bringa den på plats och i skick att användas.

Tillkommande utgifter inkluderas endast i tillgången eller redovisas som en separat tillgång, när det är sannolikt att framtida ekonomiska fördelar som är förknippade med posten kommer att tillfalla föreningen och att anskaffningsvärdet för densamma kan mätas på ett tillförlitligt sätt. Alla övriga kostnader för reparationer och underhåll samt tillkommande utgifter redovisas i resultaträkningen i den period då de uppkommer.

Då skillnaden i förbrukningen av en materiell anläggningstillgångs betydande komponenter bedöms vara väsentlig, delas tillgången upp på dessa komponenter.

Avskrivningar på materiella anläggningstillgångar kostnadsförs så att tillgångens anskaffningsvärde, skrivs av linjärt över dess bedömda nyttjandeperiod. Om en tillgång har delats upp på olika komponenter skrivs respektive komponent av separat över dess nyttjandeperiod. För byggnad sker en viktad avskrivning, baserad på komponenternas respektive värde i en modell.

Följande årlig avskrivningsprocent tillämpas:	%
Byggnader	1,35

Bedömda nyttjandeperioder och avskrivningsmetoder omprövas om det finns indikationer på att förväntad förbrukning har förändrats väsentligt jämfört med uppskattningen vid föregående balansdag. Effekten av dessa förändringar redovisas framåtriktat.

#### Fordringar

Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta.

#### Skulder

Denna kategori som innefattar rörelseskulder, låneskulder samt leverantörsskulder, värderas till historiska anskaffningsvärden.

Lån som har slutförfallodag inom ett år från bokslutsdagen redovisas som kortfristig skuld, oavsett om fortsatt belåning sker hos bank. Föreningen har inte för avsikt att avsluta lånefinansieringen inom ett år då fastighetens lånefinansiering är långsiktig.

#### Fond för yttre underhåll

Reservering för framtida underhåll av föreningens fastigheter sker på basis av föreningens underhållsplan.

#### Fastighetsavgift/Fastighetsskatt

Föreningen beskattas genom en kommunal fastighetsavgift på bostäder som högst får vara 0,3% av taxeringsvärdet för bostadsdelen för flerbostadshus. Föreningens fastighetsavgift var för räkenskapsåret 1 589 kronor per lägenhet.

För lokaler betalar föreningen statlig fastighetsskatt med 1% av taxeringsvärdet för lokaldelen.

#### Inkomstskatt

Noter	2023-01-01	2022-01-01
	2023-12-31	2022-12-31
En bostadsrättsförening som skattemässigt är att betrakta som ett privatbostadsföretag, belastas vanligtvis inte med inkomstskatt. Beskattningen sker med 20,6% för verksamheter som inte kan hänföras till fastigheten, t ex avkastning på en del placeringar. Föreningen har sedan tidigare år ett skattemässigt underskott uppgående till 4 521 446 kr.		

Noter	2023-01-01	2022-01-01	
	2023-12-31	2022-12-31	
<b>Uppskattningar och bedömningar</b>			
<b>Avsättningar</b>			
En avsättning redovisas i balansräkningen när företaget har en legal eller informell förpliktelse till följd av en inträffad händelse och det är sannolikt att ett utflöde av resurser krävs för att reglera förpliktelsen och en tillförlitlig uppskattning av beloppet kan göras.			
En avsättning omprövas varje balansdag och justeras så att den återspeglar den bästa uppskattningen av det belopp som krävs för att reglera den befintliga förpliktelsen på balansdagen, med hänsyn tagen till risker och osäkerheter förknippade med förpliktelsen.			
<b>Not 1</b>	<b>Nettoomsättning</b>		
	Årsavgifter, bostäder	877 992	836 256
	Hyror	4 200	3 600
	*Övriga intäkter	11 614	71 033
		<b>893 806</b>	<b>910 889</b>
	* Intrångsersättning för servitut från Eksjö Kommun år 2022.		
<b>Not 2</b>	<b>Driftskostnader</b>		
	Fastighetsskötsel och lokalvård	59 141	58 985
	Reparationer	21 134	9 738
	El	7 351	9 489
	Uppvärmning	95 285	84 847
	Vatten	44 363	41 588
	Sophämtning	15 437	11 568
	Övriga avgifter	13 311	12 026
	Fastighetsavgift/fastighetsskatt	24 594	24 564
	Förvaltningsarvoden	34 700	32 453
	Övriga driftskostnader	7 600	4 970
		<b>322 915</b>	<b>290 228</b>
<b>Not 3</b>	<b>Periodiskt underhåll</b>		
	Årets kostnad för genomfört periodiskt underhåll	601 166	20 055
		<b>601 166</b>	<b>20 055</b>
<b>Not 4</b>	<b>Övriga externa kostnader</b>		
	Extern revisor - BoRevision	9 900	9 200
	Medlemsavgifter	10 300	10 300
		<b>20 200</b>	<b>19 500</b>
<b>Not 5</b>	<b>Personalkostnader och arvoden</b>		
	Föreningen har inte haft några heltidsanställda under året.		
	<b>Förtroendevalda</b>		
	Styrelsearvode	27 915	28 815
	Vicevärdsarvode	24 000	24 000
	Revisorsarvode	500	500
	Sociala kostnader	8 962	9 562
		<b>61 377</b>	<b>62 877</b>
<b>Not 6</b>	<b>Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar</b>		
	<b>Avskrivningar</b>		
	Byggnader	81 058	81 058
		<b>81 058</b>	<b>81 058</b>

Noter	2023-12-31	2022-12-31
<b>Not 7 Byggnader</b>		
Värdet utgörs av produktionsutgiften (anskaffningsvärdet).		
Byggnadernas nu aktiverade komponenter är helt avskrivna år	2104	
Värdeår enligt taxeringsbeslut	1985	
Ingående ackumulerat anskaffningsvärde byggnader	6 008 200	6 008 200
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	6 008 200	6 008 200
Ingående ackumulerade avskrivningar	-2 316 465	-2 235 407
Årets avskrivningar	-81 058	-81 058
Utgående avskrivningar	-2 397 523	-2 316 465
<b>Utgående bokfört värde</b>	<b>3 610 677</b>	<b>3 691 735</b>
Taxeringsvärde för Eriksdal 1		
Byggnad - bostäder	7 400 000	7 400 000
Byggnad - lokaler	12 000	12 000
	7 412 000	7 412 000
Mark - bostäder	1 980 000	1 980 000
Mark - lokaler	17 000	17 000
	1 997 000	1 997 000
Taxeringsvärde totalt	9 409 000	9 409 000
<b>Not 8 Inventarier, verktyg och installationer</b>		
Ingående anskaffningsvärde	7 159	7 159
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	7 159	7 159
Ingående avskrivningar	-7 159	-7 159
Utgående avskrivningar	-7 159	-7 159
<b>Bokfört värde</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Not 9 Andra långfristiga värdepappersinnehav</b>		
1 andel i HSB Göta ek.för.	500	500
<b>Not 10 Övriga fordringar</b>		
Skattekonto	9 083	8 924
	<b>9 083</b>	<b>8 924</b>
<b>Not 11 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</b>		
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	26 471	24 124
	<b>26 471</b>	<b>24 124</b>

Noter		2023-12-31	2022-12-31			
<b>Not 12 Skulder till kreditinstitut</b>						
Låneinstitut	Lånenummer	Ränta	Konv.datum	Total låneskuld	Nästa års amort./konv.	
Stadshypotek AB	272781	5,55%	2024-03-07	731 019	731 019	
Stadshypotek AB	303051	4,85%	2025-12-01	636 136	9 292	
				1 367 155	740 311	
Långfristiga skulder exklusive kortfristig del					<b>626 844</b>	
Om fem år beräknas nuvarande skulder till kreditinstitut uppgå till					1 236 275	
Kortfristig del av långfristig skuld					<b>740 311</b>	<b>1 393 331</b>
<b>Ställda säkerheter för skulder till kreditinstitut</b>						
Uttagna pantbrev i fastighet				<b>6 283 000</b>	<b>6 283 000</b>	
<i>Varav obelånade</i>				<i>0</i>	<i>0</i>	
<b>Not 13 Övriga kortfristiga skulder</b>						
Källskatt				15 724	15 994	
Arbetsgivaravgifter				8 962	9 561	
				<b>24 686</b>	<b>25 555</b>	
<b>Not 14 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</b>						
Upplupna räntekostnader				5 199	2 843	
Övriga upplupna kostnader				9 900	12 200	
Förutbetalda hyror och avgifter				73 438	90 638	
				<b>88 537</b>	<b>105 681</b>	

**Övriga noter****Övriga noter-Händelser efter räkenskapsårets utgång**

Föreningen har fått elstöd under året.

# REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i HSB Brf Eriksdal i Eksjö, org.nr. 716403-1911

## Rapport om årsredovisningen

### Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf Eriksdal i Eksjö 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 Eriksdal i Eksjö för räkenskapsåret 2023 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Vi tillstyrker att föreningsstämman disponerar resultatet enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

### Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionsssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Revisorn utsedd av HSB Riksförbund har i övrigt fullgjort sitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

### Styrelsens ansvar

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

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

### Revisorns ansvar

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

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

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

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

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

Eksjö

Digitalt signerad av

Malin Johannesson  
BoRevision i Sverige AB  
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Johanna Sönnerling  
Av föreningen vald revisor

## ÅRSREDOVISNING 2023

Årsredovisning för 2023 avseende Hsb Brf Eriksdal I Eksjö signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

**HÅKAN BERGSTRÖM**

**Ordförande**

E-signerade med BankID: 2024-04-15 kl. 12:16:49



**ANNELI JOHANSSON**

**Ledamot**

E-signerade med BankID: 2024-04-15 kl. 12:21:45



**GÖRAN TIDELL**

**Ledamot**

E-signerade med BankID: 2024-04-03 kl. 11:52:57



**INGER RAMBERG**

**Ledamot**

E-signerade med BankID: 2024-04-16 kl. 19:42:32



**GUNNEL JOHANSON**

**Ledamot**

E-signerade med BankID: 2024-04-18 kl. 16:08:37



**LARS SJÖLIN**

**Ledamot**

E-signerade med BankID: 2024-03-27 kl. 11:07:35



**JOHANNA SÖNNERLING**

**Revisor**

E-signerade med BankID: 2024-04-23 kl. 10:40:20



**MALIN JOHANNESSON**

**Bolagsrevisor**

E-signerade med BankID: 2024-04-23 kl. 16:11:22



## REVISIONSBERÄTTELSE 2023

Revisionsberättelsen för 2023 avseende Hsb Brf Eriksdal I Eksjö signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

**JOHANNA SÖNNERLING**

**Revisor**

E-signerade med BankID: 2024-04-23 kl. 10:39:42



**MALIN JOHANNESSON**

**Bolagsrevisor**

E-signerade med BankID: 2024-04-23 kl. 16:08:52

