



ÅRSREDOVISNING 2023

HSB brf Östra Skolan i Hallsberg

MEDLEM I HSB



HSB – där möjligheterna bor



FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

VERKSAMHETEN

Styrelsen för HSB brf Östra Skolan i Hallsberg med säte i Hallsberg org.nr. 775700-0174 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2023

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 2005. Föreningens stadgar registrerades senast 2019-07-12.

Föreningen äger och förvaltar

Föreningen äger och förvaltar byggnaden på fastigheten i Hallsberg kommun:

Fastighet	Förvärvsdatum	Nybyggnadsår byggnad
Magistern	2006-01-01	2005

Totalt 1 objekt

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Trygg Hansa. 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 ²
6	p-platser	0
13	lägenheter (upplåtna med bostadsrätt)	1143
Totalt 19 objekt		1143

Föreningens lägenheter fördelas på: 9 st 2 rok, 4 st 3 rok.

Styrelsens sammansättning

Namn	Roll	Fr.o.m.	T.o.m.
Tomas Wetterberg	Ordförande	2019-11-04	
Tord Henriksson	Ledamot	2018-05-29	2023-06-20
Lisbet Axeliussen	Ledamot	2022-05-19	
Nils-Åke Hellsten	Ledamot	2020-07-02	
Mats Andersson	Ledamot	2020-06-17	
Petra Dahlberg	Ledamot	2021-06-29	
Lotta Hallqvist	Ledamot	2023-06-20	

I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är: Lisbet Axeliussen och Nils-Åke Hellsten.



Styrelsen har under året hållit 7 protokollförda styrelsemöten.

Firman tecknas två i förening av Lisbet Axeliusson, Nils-Åke Hellsten, Tomas Wetterberg och Lotta Hallqvist.

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

Valberedning har varit: Yvonne Pettersson (sammankallande) och Ulf-Jöran Pettersson, valda vid föreningsstämman.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2023-06-13. På stämman deltog 9 röstberättigade medlemmar.

Tomas Wetterberg står till valberedningens förfogande på stämman 2024.

VÄSENTLIGA HÄNDELSER UNDER RÄKENSKAPSÅRET

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

En förändring av årsavgiften med +4% 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.

Fastighetsunderhåll

Det instabila läget i världen fortsatte även under detta år att prägla den ekonomiska situationen i Europa och Sverige. Oron för den stigande inflationen, ökade energipriser, Riksbankens och vår banks räntehöjningar, samt övriga avgiftshöjningar präglade styrelsens arbete hela 2023.

Styrelsen valde i budgetarbetet inför år 2023 att höja årsavgiften med 7 %, även om HSB Östergötland rekommenderade en höjning på 9,75 %. Styrelsen menade att vi med detta för skjuta upp de underhållsbehov som behövde göras med våra fönster, och i så hög mån som möjligt hålla nere andra kostnader. Att försöka spara pengar till större underhållsåtgärder som behöver vidtas under åren 2024 och 2025

Trots detta valde vi att gå vidare med energiåtgärder för vår fastighet med tilläggsisolera vårt vindsutrymme.

Från och med 2023 har vi inte längre gemensam städning av vår trapp. I stället köper vi detta arbete från ett städföretag i Hallsberg.

Övriga händelser under året som gått

Under året som gått har en trädgårdsgrupp bildats på eget initiativ. Uppdraget som gruppen åtagit sig är att hålla planteringar på gården vackra.

Vi har som vanligt haft två städdagar, en på våren och en på hösten, där det som vanligt varit bra deltagande av våra medlemmar. Den handarbetsgrupp som funnits i många år fortsätter sina träffar i Grottan regelbundet. I advent har styrelsen också bjudit in till adventsfika med glögg, som också varit uppskattat. Tyvärr kunde vi i år inte genomföra någon kräftskiva.

Sedan föreningen startade har följande större åtgärder genomförts:

Årtal	Ändamål
2023	Tilläggsisolering av vinden för att fortsätta vårt arbete med att sänka husets energiförbrukning
2021	Inköp av tomträtten till vår fastighet Magistern 21
2020	Alla insidor på på fastighetens fönster renoverades, med montering av treglasfönster. Detta som en energibesparande och bullerdämpande åtgärd
2019	Ett nytt tak har monterats på vår fastighet. En åtgärd som inte fanns med vid husets renovering från skola till lägenheter år 2005. Under året har också en OVK-besiktning genomförts.
2018	Föreningen har bekostat byte av brandvarnare i samtliga lägenheter
2017	Målning av fönster på fastighetens norra och östra sida.
2016	Slipning och målning av ytterdörr mot innergården
2014	Målning av fönster mot söder och väster

Förestående arbeten och årlig besiktning

Styrelsen bedömer att nedanstående underhållsarbeten behöver utföras under de närmaste åren. Till grund för styrelsens bedömning ligger upprättad underhållsplan och den årliga stadgeenliga besiktningen. Underhållsavsättningen avser 20 år. Föreningens underhållsplan är senast uppdaterad år 2021.

Underhåll de närmaste åren:

Under år 2024 avser föreningen att återuppta det arbete med utsidan av fastighetens fönster, som på grund av bristande ekonomi har skjutits fram ett par år. Offertförfrågan går ut i början av året och därefter hoppas vi att arbetet med att byta trä, där fönster så behöver, samt målning av fönster kommer att genomföras under den varmare årstiden. Vi kommer att genomföra detta på ett försiktigt sätt med en lägenhet i taget.

Medlemmar i föreningen har åtagit sig att med egen arbetskraft genomföra en bearbetning av vår gård, vilket kommer ske under våren.

På grund av att vår värmeanläggning gick sönder i början av år 2024, har styrelsen fått tänka om vad gäller underhållsarbetet de närmaste åren.

I februari 2024 köper vi in en helt ny värmeanläggning, vilket inte bara gör att den kommer att hålla länge. Den kommer också innebära minskad energiförbrukning, än den tidigare som funnits sedan huset renoverades till bostäder år 2005.

Detta innebär också att fönsterrenoveringen kommer att dra ut på tiden lite mer än vi tänkt från början. Arbetet inleds under 2024, men fortsätter sedan under år 2026.

En uppdatering av vår förenings underhållsplan kommer att genomföras under året.

MEDLEMSINFORMATION

Under året har 2 bostadsrätter överlåtits och 0 upplåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 21 och under året har det tillkommit 3 och avgått 3 medlemmar.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 21.

FLERÅRSÖVERSIKT

	2023	2022	2021	2020	2019
Sparande, kr/kvm	508	378	353	355	372
Skuldsättning, kr/kvm	10 401	10 588	10 763	10 002	10 143
Skuldsättning bostadsrättsyta, kr/kvm	10 401	0	0	0	0
Räntekänslighet, %	9	10	10	9	10
Energikostnad, kr/kvm	251	321	266	142	185
Årsavgifter, kr/kvm	1 191	1 113	1 102	1 073	1 069
Årsavgifter/totala intäkter, %	94	0	0	0	0
Totala intäkter, kr/kvm	1 261	1 138	1 122	1 099	1 071
Nettoomsättning, tkr	1 382	1 296	1 282	1 246	1 222
Resultat efter finansiella poster, tkr	104	-80	-59	-59	33
Soliditet, %	30	30	30	32	32

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Nettoomsättning i tkr: Föreningens nettoomsättning under räkenskapsåret.

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

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

FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL

	Belopp vid årets ingång	Disposition av föregående års resultat enligt stämmans beslut	Förändring under året*	Belopp vid årets utgång
Bundet eget kapital				
Inbetalade insatser, kr	4 082 400	0	0	4 082 400
Kapitaltillskott/extra insats, kr	0	0	0	0
Upplåtelseavgifter, kr	0	0	0	0
Uppskrivningsfond, kr	0	0	0	0
Underhållsfond, kr	857 099	0	-73 444	783 655
S:a bundet eget kapital, kr	4 939 499	0	-73 444	4 866 055
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat, kr	426 706	-79 823	73 444	420 327
Årets resultat, kr	-79 823	79 823	103 885	103 885
S:a ansamlad vinst/förlust, kr	346 883	0	177 329	524 212
S:a eget kapital, kr	5 286 382	0	103 885	5 390 267

* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 10 000 kr utifrån underhållsplanen på 40år samt ianspråktagande skett med 83 444 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	346 883
Årets resultat, kr	103 885
Reservation till underhållsfond, kr	-10 000
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	83 444
Summa till föreningsstämmans förfogande, kr	524 212

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Styrelsens förslag gällande extra reservation till underhållsfond, kr	-0
Balanseras i ny räkning, kr	524 212

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

RESULTATRÄKNING

		2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
RÖRELSEINTÄKTER			
Nettoomsättning	Not 2	1 382 355	1 295 573
Övriga rörelseintäkter	Not 3	59 489	5 329
SUMMA RÖRELSEINTÄKTER		1 441 844	1 300 902
RÖRELSEKOSTNADER			
Driftskostnader	Not 4	-509 393	-571 303
Underhåll enligt plan	Not 5	-83 444	-48 918
Övriga externa kostnader	Not 6	-57 432	-61 707
Personalkostnader och arvoden	Not 7	-60 485	-45 748
Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar	Not 8	-393 460	-462 705
SUMMA RÖRELSEKOSTNADER		-1 104 214	-1 190 381
RÖRELSERESULTAT		337 630	110 522
FINANSIELLA POSTER			
Övriga ränteintäkter och liknande poster		16 782	2 933
Räntekostnader och liknande resultatposter		-250 527	-193 278
SUMMA FINANSIELLA POSTER		-233 745	-190 345
ÅRETS RESULTAT		103 885	-79 823

BALANSRÄKNING

		2023-12-31	2022-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	Not 9	16 135 358	16 528 818
Summa materiella anläggningstillgångar		16 135 358	16 528 818
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 10	500	500
Summa finansiella anläggningstillgångar		500	500
Summa anläggningstillgångar		16 135 858	16 529 318
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Avräkningskonto HSB		448 730	949 261
Övriga kortfristiga fordringar	Not 11	60 134	6 283
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 12	38 869	2 759
Summa kortfristiga fordringar		547 733	958 303
<i>Kortfristiga placeringar</i>			
Övriga kortfristiga placeringar	Not 13	950 000	200 000
Summa kortfristiga placeringar		950 000	200 000
Summa omsättningstillgångar		1 497 733	1 158 303
SUMMA TILLGÅNGAR		17 633 591	17 687 621

BALANSRÄKNING

		2023-12-31	2022-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		4 082 400	4 082 400
Fond för yttre underhåll		783 655	857 099
Summa bundet eget kapital		4 866 055	4 939 499
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		420 327	426 706
Årets resultat		103 885	-79 823
Summa fritt eget kapital		524 212	346 883
Summa eget kapital		5 390 267	5 286 382
Skulder			
<i>Långfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut	Not 14	870 000	9 013 619
Summa långfristiga skulder		870 000	9 013 619
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut	Not 14	11 018 194	3 089 021
Leverantörsskulder		147 792	142 219
Aktuell skatteskuld	Not 15	1 794	2 048
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 16	205 544	154 333
Summa kortfristiga skulder		11 373 324	3 387 620
Summa skulder		12 243 324	12 401 239
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		17 633 591	17 687 621

KASSAFLÖDESANALYS

	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
LÖPANDE VERKSAMHET		
Rörelseresultat	337 630	110 522
<i>Justering för poster som inte ingår i kassaflödet</i>		
Avskrivningar	393 460	462 705
Övriga poster	0	0
	<u>731 090</u>	<u>573 227</u>
Erhållen ränta	16 782	2 933
Erlagd ränta	-250 527	-193 278
Kassaflöde från löpande verksamhet (före förändring av rörelsekapital)	<u>497 345</u>	<u>382 882</u>
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning (-) /minskning (+) kortfristiga fordringar	-89 961	30 533
Ökning (+) /minskning (-) kortfristiga skulder exkl. skulder till kreditinstitut	56 531	-14 052
KASSAFLÖDE FRÅN LÖPANDE VERKSAMHET	<u>463 915</u>	<u>399 363</u>
FINANSIERINGSVERKSAMHET		
Ökning (+) /minskning (-) av skulder till kreditinstitut	-214 446	-200 000
KASSAFLÖDE FRÅN FINANSIERINGSVERKSAMHET	<u>-214 446</u>	<u>-200 000</u>
ÅRETS KASSAFLÖDE	249 469	199 363
Likvida medel vid årets början	1 149 261	949 898
Likvida medel vid årets slut	<u>1 398 730</u>	<u>1 149 261</u>
	249 469	199 363

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

NOTER

Not 1 REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

Regelverk för årsredovisningar och redovisningsvaluta

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

Belopp anges i svenska kronor om inget annat anges.

Allmänna värderingsprinciper

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

Avskrivningsperioder

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

Avskrivningstid på byggnadskomponenter: 00 - 120 år

Avskrivningstid på markanläggningar: 10 - 20 år

Avskrivningstid på maskiner och inventarier: 10 år

Mark skrivs inte av.

Fond för yttre underhåll

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

Klassificering av lång- och kortfristig skuld till kreditinstitut

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

Beskattning

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

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

Föreningens taxerade underskott uppgick vid årets slut till

0 kr

Kassaflödesanalys

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

	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
Not 2 NETTOOMSÄTTNING		
Årsavgifter bostäder	1 361 376	1 272 288
Hysesintäkt garage och bilplatser	17 385	19 665
Intäkt överlåtelse och pantförskrivning	3 592	3 624
Övriga primära intäkter och ersättningar	2	-4
	1 382 355	1 295 573
Not 3 ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER		
Bidrag	58 611	0
Övrigt	878	5 329
	59 489	5 329
Not 4 DRIFTSKOSTNADER		
Reparationer	-22 572	-42 470
El	-243 941	-321 527
Vatten	-42 731	-44 949
Renhållning	-15 591	-12 976
TV, bredband, iptelefoni	-6 648	-6 630
Hissar serviceavtal & besiktning	-16 170	-10 081
Förvaltningskostnader	-89 671	-75 544
Försäkringar	-32 338	-28 697
Fastighetsskatt	-20 657	-19 747
Övriga driftskostnader	-19 073	-8 681
	-509 393	-571 303
Not 5 UNDERHÅLL ENLIGT PLAN		
Underhåll övrigt	-83 444	-48 918
	-83 444	-48 918
Not 6 ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER		
Externt revisionsarvode	-9 625	-11 000
Övriga förvaltningskostnader	-18 640	-22 161
Kostnader överlåtelse och panter	-2 625	-4 588
Föreningsverksamhet	-749	-536
Kontorsutrustning och -material	0	-946
Kontorskostnad tele, datakommunikation, porto	-457	-479
Förbrukningsinventarier	-19 364	-16 562
Medlemsavgifter HSB	-5 200	-5 200
Stämma och styrelse	-772	-237
	-57 432	-61 707
Not 7 PERSONALKOSTNADER OCH ARVODEN		
Arvode till styrelsen	-39 674	-31 838
Vicevärdsarvode	-6 532	0
Övriga arvoden	-2 836	-6 256
Revisionsarvode	-2 179	-2 253
Sociala avgifter	-7 664	-5 401
Utbildning	-1 600	0
	-60 485	-45 748
Not 8 AVSKRIVNINGAR		
Byggnader	-462 710	-462 705
Korrigerig föregående års avskrivningar	69 250	
	-393 460	-462 705

2023-12-31 2022-12-31

Not 9 BYGGNADER OCH MARK

Värdet utgörs av anskaffningsutgiften
Byggnadernas nu aktiverade komponenter är helt avskrivna år 2126

Ackumulerade anskaffningsvärden

Ingående anskaffningsvärde byggnader	24 136 163	24 136 163
Ingående anskaffningsvärde mark	900 000	900 000
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	25 036 163	25 036 163

Ackumulerade avskrivningar enligt plan

Ingående avskrivningar byggnader	-3 019 233	-2 556 527
Årets avskrivningar byggnader	-462 710	-462 705
Korrigerig Föregående års avskrivningar	69 250	
Utgående ackumulerade avskrivningar enligt plan	-3 412 693	-3 019 233

Nedskrivning byggnader	-5 488 112	-5 488 112
------------------------	------------	------------

Utgående redovisat värde	16 135 358	16 528 818
---------------------------------	-------------------	-------------------

Redovisade värden byggnader	15 235 358	15 628 818
Redovisade värden mark	900 000	900 000

Fastighetsbeteckning: Magistern 21

Taxeringsvärde	Värdeår	Byggnad	Mark	Totalt	Föreg år
Bostäder hyreshus	2006	10 400 000	1 429 000	11 829 000	11 829 000
		10 400 000	1 429 000	11 829 000	11 829 000

Ställda säkerheter	2023-12-31	2022-12-31
Fastighetsinteckning	17 601 000	17 601 000
Summa ställda säkerheter	17 601 000	17 601 000

Not 10 ANDRA LÅNGFRISTIGA VÄRDEPAPPERSINNEHAV

Medlemsandel HSB	500	500
	500	500

2023-12-31 2022-12-31

Not 11 ÖVRIGA KORTFRISTIGA FORDRINGAR

Skattekonto	60 134	954
Övriga kortfristiga fordringar	0	5 329
	60 134	6 283

Not 12 FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER

Upplupna ränteintäkter	3 088	1 100
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	35 781	1 659
	38 869	2 759

Not 13 KORTFRISTIGA PLACERINGAR

	Räntesats	Konv.datum		
Kapitalplacering	3,90%	2024-03-01	950 000	200 000
			950 000	200 000

Not 14 SKULDER TILL KREDITINSTITUT

Låneinstitut	Ränteböring	Räntesats	Konv.datum	Belopp	Nästa års amortering
Stadshypotek		1,26%	2024-03-30	8 103 619	160 000
Stadshypotek		1,32%	2025-07-30	910 000	40 000
Stadshypotek		5,40%	2024-01-02	2 874 575	0
				11 888 194	200 000

Långfristiga skulder exklusive kortfristig del 870 000

Nästa års amortering av långfristig skuld 40 000
Lån som ska konverteras inom ett år 10 978 194
Redovisad kortfristig del av långfristig skuld **11 018 194**

Genomsnittsräntan vid årets utgång 2,17%
Amorteringar inom 2-5 år beräknas uppgå till 800 000
Om fem år beräknas skulder till kreditinstitut uppgå på balansdagen till 10 888 194
Summan av skuld som förfaller till betalning om mer än 5 år 0



	2023-12-31	2022-12-31
Not 15 AKTUELL SKATTESKULD		
Årets beräknade skatteskuld	1 794	2 048
	1 794	2 048
Not 16 UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER		
Upplupna löner och arvoden	32 376	24 658
Upplupna sociala avgifter	5 053	3 046
Upplupna räntekostnader	39 946	2 090
Förutbetalda årsavgifter och hyror	119 469	115 839
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	8 700	8 700
	205 544	154 333

Denna årsredovisning är elektroniskt signerad

.....
Lisbet Axeliusson

.....
Lotta Hallqvist

.....
Mats Andersson

.....
Nils-Åke Hellsten

.....
Petra Dahlberg

.....
Tomas Wetterberg

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

.....
Raimo Heikkinen
Revisor vald av föreningsstämman

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

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i HSB Brf Östra Skolan i Hallsberg, org.nr. 775700-0174

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

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

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 31 december 2023 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Revisorernas ansvar enligt denna sed beskrivs närmare i avsnitten Revisorn utsedd av HSB Riksförbunds ansvar och Den föreningsvalda revisorns ansvar.

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

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

Styrelsens ansvar

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

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

Revisorn utsedd av HSB Riksförbunds ansvar

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed 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 revisionssed 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. Risker 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 Östra Skolan i Hallsberg för räkenskapsåret 2023 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

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

Hallsberg

Digitalt signerad av

Niclas Wärenfeldt
BoRevision i Sverige AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Raimo Heikkinen
Av föreningen vald revisor

ÅRSREDOVISNING 2023

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

TOMAS WETTERBERG

Ordförande

E-signerade med BankID: 2024-04-17 kl. 13:44:50



MATS ANDERSSON

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-04-26 kl. 19:26:55



LISBET AXELIUSSEN

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-04-27 kl. 13:22:06



PETRA DAHLBERG

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-04-17 kl. 18:42:18



NILS-ÅKE HELLSTEN

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-04-17 kl. 17:12:02



LOTTA HALLQVIST

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-04-24 kl. 18:43:09



RAIMO HEIKKINEN

Revisor

E-signerade med BankID: 2024-05-02 kl. 12:09:37



NICLAS WÄRENFELDT

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2024-05-02 kl. 21:28:36



REVISIONSBERÄTTELSE 2023

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

RAIMO HEIKKINEN

Revisor

E-signerade med BankID: 2024-05-02 kl. 12:07:35



NICLAS WÄRENFELDT

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2024-05-02 kl. 21:29:43



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.