



ÅRSREDOVISNING 2024

HSB Brf Östlyckan i Alingsås

 Sparande 383 kr/kvm	 Investeringsbehov 328 kr/kvm	 Skuldsättning 7 766 kr/kvm
 Räntekänslighet 7 %	 Energikostnad 283 kr/kvm	Dessa sju nyckeltal beskriver bostadsrätts- föreningens ekonomi. ↓ Läs mer om vad de olika nyckel- talen står för på: hsb.se/ bostadsrattskollen
 Tomträtt Nej	 Årsavgift 1 122 kr/kvm	

BOSTADSRÄTTSKOLLEN

NYCKELTAL



Sparande
383 kr/kvm

DEFINITION

Årets resultat + summan av avskrivningar + summan av kostnadsfört/planerat underhåll per kvm total yta (boyta + lokalyta).

VARFÖR?

Ett sparande behövs för att klara framtida investeringsbehov eller kostnadsökningar.

RIKTVÄRDEN/SKALA

Högt > 300
Måttligt till högt 201 – 300
Lågt till måttligt 120 – 200
Mycket lågt < 120

Riktvärdet anges i kr/kvm.

Styrelsens kommentar

Sparandet ligger ganska högt för tillfället utifrån att alla förväntade utbetalningar som inkluderar kostnaderna för det pågående stambytet. När detta är avslutat får vi se var vi hamnar med sparandet.

NYCKELTAL



Investeringsbehov
328 kr/kvm

DEFINITION

Det genomsnittliga värdet av de investeringar som behöver genomföras under de närmsta 50 åren. Värdet anges per kvm total yta (boyta + lokalyta).

VARFÖR?

För att ha en framförhållning bör föreningen ta fram en plan för alla större investeringar som behöver genomföras 50 år framåt såsom stammar, tak, fönster, fasad m.m. Det är rimligt att planen omfattar de 10 största investeringsbehoven.

RIKTVÄRDEN/SKALA

Styrelsens kommentar

Vår underhållsplan sträcker sig 50 år fram i tiden och då gäller det att ha framförhållning. Våra kommande investeringar är som förutom det som nämnts i sparandet ovan, fönsterbyte om cirka 30 år, fasadmålning om cirka 10 år, takbyte eventuellt med solceller om 2-3 år, entreportar skall bytas inom 5 år.

NYCKELTAL



Skuldsättning
7 766 kr/kvm

DEFINITION

Totala räntebärande skulder per kvm total yta (boyta + lokalyta).

VARFÖR?

Finansiering med lånat kapital är ett viktigt mått för att bedöma ytterligare handlingsutrymme och motståndskraft för kostnadsändringar och andra behov.

RIKTVÄRDEN/SKALA

Låg < 4 000
Normal 4 000 – 10 000
Hög 10 001 – 15 000
Mycket hög > 15 000

Riktvärdet anges i kr/kvm.

Styrelsens kommentar

Föreningen har en normal skuldsättning. Tiden med låga räntor är förbi och vi har beslutat lägga amortering på 1 % på lån som tas upp för stamreoveringen och även lån som skall konverteras om kommer att sänkas från 2 till 1 %

NYCKELTAL



Räntekänslighet
7 %

DEFINITION

1 procentenhets
ränteförändring av de totala
räntebärande skulderna delat
med de totala årsavgifterna.

VARFÖR?

Det är viktigt att veta om
föreningens ekonomi är känslig
för ränteförändringar. Beskriver
hur höjda räntor kan påverka
årsavgifterna - allt annat lika.

RIKTVÄRDEN/SKALA

Låg < 5
Normal 5 – 9
Hög 9 – 15
Väldigt hög > 15

Riktvärdet anges i %.

Styrelsens kommentar

Föreningen har under året en låg räntekänslighet . När nya lån skall tas upp eller gamla som skall konverteras är vår ambition att ta hjälp av HSB Finans som hjälper oss att ta in offerter från olika banker .

NYCKELTAL



Energikostnad
283 kr/kvm

DEFINITION

Totala kostnader för vatten +
värme + el per kvm total yta
(boyta + lokalyta).

VARFÖR?

Ger en ingång till att diskutera
energi- och resurseffektivitet i
föreningen.

RIKTVÄRDEN/SKALA

Ett riktmärke för en normal
energikostnad är i dagsläget
cirka 200 kr/kvm. Men många
faktorer kan påverka både i
byggnaden och externt, t.ex.
energipriserna.

Styrelsens kommentar

Föreningens energikostnad på 245 kr/ kvm ligger 45 kronor över riktvärdet . Med en investering av solceller och termostatbyte och värmeinjustering 2025 närmar vi oss ett normalvärde . Föreningen har gjort en förstudie på bergvärme med och solceller . Detta skulle kosta ca 10 miljoner och det får nog bli en karamell att suga på ett tag .

NYCKELTAL



Tomträtt
Nej

DEFINITION

Fastigheten innehas med
tomträtt - ja eller nej (Tomträtt
innebär att föreningen inte äger
marken).

VARFÖR?

Om marken ägs av kommunen
kan det finnas risk för framtida
kostnadsökningar.

RIKTVÄRDEN/SKALA

Ja eller nej.

Styrelsens kommentar

Föreningen äger marken .

NYCKELTAL



Årsavgift
1 122 kr/kvm

DEFINITION

Totala årsavgifter per kvm total
boyta (Bostadsrättsytan).

VARFÖR?

Årsavgiften påverkar den
enskilde medlemmens
månadskostnad och värdet på
bostadsrätten. Därför är det
viktigt att bedöma om
årsavgifter ligger rätt i
förhållande till de andra
nyckeltalen - om det finns en
risk att den är för låg.

RIKTVÄRDEN/SKALA

Bör värderas utifrån risken för
framtida höjningar.

Styrelsens kommentar

Styrelsen arbetar med en 30-årig investeringsplan samt en 10-årig flerårsprognos för att bedöma behovet av årsavgiftsuttag . Vi kan nog räkna med att ta ut en avgiftshöjning på 1 % årligen för att täcka kommande bland annat kommunala höjningar på vatten , fjärrvärme och sophämtning . Årsavgiften idag är ganska hög och det gäller att inte sväva ut med onödiga investeringar .

Vänligen notera att kommentarerna är gjorda av den styrelse som var vald vid årsredovisningens upprättande. En kommande styrelse är inte bunden av kommentarerna och kan göra en annan bedömning av föreningens ekonomi vilket i sin tur innebär att uppgifterna i bostadsrättskollen kan ändras.

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

VERKSAMHETEN

Styrelsen för HSB Brf Östlyckan i Alingsås med säte i Alingsås org.nr. 764000-0860 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2024

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 1956. Föreningens stadgar registrerades senast 2018-10-05.

Föreningen äger och förvaltar

Föreningen äger och förvaltar fastigheten i Alingsås kommun:

Fastighet	Förvärvsdatum	Nybyggnadsår byggnad
Karlavagnen 3	1956-05-12	1959

Totalt 1 objekt

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Länsförsäkringar Göteborg. I försäkringen ingår styrelseansvar. Hemförsäkring tecknas och bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna, kollektivt bostadsrättstillägg ingår i föreningens fastighetsförsäkring. Nuvarande försäkringsavtal gäller t.o.m. 2025-12-31.

Antal	Benämning	Total yta m ²
89	lägenheter (upplåtna med bostadsrätt)	5 820
24	garageplatser	310
64	p-platser	0
Totalt 177 objekt		6 130

Föreningens lägenheter fördelas på: 30 st 2 rok, 53 st 3 rok, 6 st 4 rok.

Styrelsens sammansättning

Namn	Roll	Fr.o.m.
Mats Augustsson	Ordförande	2017-05-17
Gunnel Jönsson	Ledamot	2017-05-17
Kay Andréasson	HSB-Ledamot	2017-05-17
Maria Högman Sindsjö	Ledamot	2020-05-28
Tommy Carlberg	Ledamot	2020-05-28
Carin Odell	Ledamot	2017-05-17
Jens Axelsson	Ledamot	2023-05-16

I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är: Mats Augustsson, Gunnel Jönsson och Jens Axelsson.

Styrelsen har under året hållit 14 protokollförda styrelsemöten.

Firman tecknas två i förening av Gunnel Jönsson, Mats Augustsson, Tommy Carlberg och Carin Odell.

Revisorer har varit: Catarina Smith med Mikael Hammarlund som suppleant valda av föreningen, samt en av HSB Riksförbund utsedd revisor hos Borevision i Sverige AB.

Valberedning har varit: Yvonne Sandell (sammankallande) och Carina Yring, valda vid föreningsstämman.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2024-05-07. På stämman deltog 24 röstberättigade medlemmar inklusive 1 fullmakt.

VÄSENTLIGA HÄNDELSE UNDER RÄKENSKAPSÅRET

Årsavgiften förändrades fr.o.m. 2024-01-01 med +10%.

Efter räkenskapsårets utgång är årsavgiften oförändrad.

Föreningen har en underhållsplan som redovisar fastighetens underhållsbehov.
Underhållsplanen används både för planering av tekniskt underhåll och för ekonomisk planering.

Styrelsen har beslutat och genomfört reservation till föreningens underhållsfond i enlighet med gällande stadgar.

Senaste stadgeenliga fastighetsbesiktning utfördes i enlighet med föreningens underhållsplan den 2018-10-30.

Inför stambytet har vi tecknat avtal med HSB - "Ombyggnad komplett".
Stambytet påbörjades efter sommaren och har utökats på grund av oförutsedda problem.
SBAB har gett föreningen en lånelöfte om 40 miljoner och hittills har vi lyft 24 miljoner .
Vi räknar med att lyfta minst 14 av kvaravarande 16 miljonerna om allt går bra .
Föreningen amorterade av ett lån hos Handelsbanken med 2 miljoner 30/3 .
Tre entredörrar är utbytta.
Loftgångsbelysningen är utbytt.
Vi har införskaffat 7 stycken brandkit till trapphusen.
En större vattenläcka identifierad och åtgärdad. Föreningen har köpt in en fuktmätare.
Myntinkasten i tvättstugorna är borttagna och vi har installerat timers på torkskåpet.

Skyddsrummen är iordninggjorda, inspekterade och godkända.
Föreningen har köpt in 9 st. anslagstavlor till trapphusen.
Ny portmotor till garage 10 samt portservice samtliga, utförd.
Vi har köpt nytt styrsystem för vår värmereglering.
På årsstämman röstades det för att anta nya stadgar .

Föreningen utför och planerar följande åtgärder under de närmaste 5 åren:
Stambyte pågår och slutförs. På grund av att ventilationsrör i rörschakten är spruckna och delvis rasat byts detta ut under stamreoveringen .

Takbyte
Byte av termostatter och värmeinjustering.
Byte av samtliga entrédörrar är påbörjat.
Målning av trapphus
Sophus för återvinning av returmaterial

MEDLEMSINFORMATION

Under året har 2 bostadsrätter överlåtits och 0 upplåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 106 och under året har det tillkommit 1 och avgått 2 medlemmar.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 105.

FLERÅRSÖVERSIKT

	2024	2023	2022	2021	2020
Sparande, kr/kvm	383	360	386	400	410
Skuldsättning, kr/kvm	7 766	4 233	4 521	5 270	5 360
Skuldsättning bostadsrättsyta, kr/kvm	8 181	4 458	4 521	5 270	5 360
Räntekänslighet, %	7	4	5	6	6
Energikostnad, kr/kvm	283	245	213	217	210
Årsavgifter, kr/kvm	1 122	1 001	868	859	860
Årsavgifter/totala intäkter, %	96	97	97	97	97
Totala intäkter, kr/kvm	1 105	982	975	964	963
Nettoomsättning, tkr	6 735	6 016	5 674	5 611	5 170
Resultat efter finansiella poster, tkr	1 057	858	837	1 261	1 288
Soliditet, %	10	15	13	10	6

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. Enligt BFNAR 2023:1 ingår även IMD el och informationsöverföring i årsavgifterna fr.o.m. 2023.

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	168 970	0	0	168 970
Underhållsfond, kr	2 259 779	0	299 651	2 559 430
S:a bundet eget kapital, kr	2 428 749	0	299 651	2 728 400
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat, kr	1 758 534	858 167	-299 651	2 317 049
Årets resultat, kr	858 167	-858 167	1 057 410	1 057 410
S:a ansamlad vinst/förlust, kr	2 616 701	0	757 759	3 374 459
S:a eget kapital, kr	5 045 450	0	1 057 410	6 102 859

* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 550 000 kr samt ianspråktagande skett med 250 349 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	2 616 700
Årets resultat, kr	1 057 410
Reservation till underhållsfond, kr	-550 000
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	250 349
Summa till föreningsstämmans förfogande, kr	3 374 459

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Balanseras i ny räkning, kr	3 374 459
------------------------------------	------------------

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

RESULTATRÄKNING

		2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	Not 2	6 734 823	6 016 004
Övriga rörelseintäkter	Not 3	40 941	6 219
Summa Rörelseintäkter		6 775 764	6 022 223
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 4	-3 540 561	-3 127 178
Övriga externa kostnader	Not 5	-127 124	-118 163
Personalkostnader	Not 6	-297 193	-272 656
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	Not 7	-1 037 188	-1 197 489
Summa Rörelsekostnader		-5 002 066	-4 715 486
Rörelseresultat		1 773 698	1 306 737
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 8	12 319	46 173
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 9	-728 606	-494 744
Summa Finansiella poster		-716 287	-448 571
Resultat efter finansiella poster		1 057 410	858 167
Resultat före skatt		1 057 410	858 167
Årets resultat		1 057 410	858 167

BALANSRÄKNING

2024-12-312023-12-31

Tillgångar

Anläggningstillgångar

<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	Not 10	26 458 947	27 428 352
Maskiner och andra tekniska anläggningar	Not 11	285 558	353 342
Pågående nyanläggningar materiella anläggningstillgångar	Not 12	17 411 252	1 208 439
<i>Summa Materiella anläggningstillgångar</i>		44 155 758	28 990 133
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 13	500	500
<i>Summa Finansiella anläggningstillgångar</i>		500	500
Summa Anläggningstillgångar		44 156 258	28 990 633

Omsättningstillgångar

<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		11 814	52 013
Övriga kortfristiga fordringar	Not 14	14 288 024	1 679 506
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 15	216 204	189 106
<i>Summa Kortfristiga fordringar</i>		14 516 042	1 920 625
<i>Kortfristiga placeringar</i>			
Övriga kortfristiga placeringar	Not 16	0	2 000 000
<i>Summa Kortfristiga placeringar</i>		0	2 000 000
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		16 888	9 536
<i>Summa Kassa och bank</i>		16 888	9 536
Summa Omsättningstillgångar		14 532 930	3 930 161
Summa Tillgångar		58 689 187	32 920 793

BALANSRÄKNING

2024-12-31 2023-12-31

Eget kapital och skulder

Eget kapital

Bundet eget kapital

Medlemsinsatser	168 970	168 970
Fond för yttre underhåll	2 559 430	2 259 779
Summa Bundet eget kapital	2 728 400	2 428 749

Fritt eget kapital

Balanserat resultat	2 317 049	1 758 534
Årets resultat	1 057 410	858 167
Summa Fritt eget kapital	3 374 460	2 616 700

Summa Eget kapital	6 102 860	5 045 450
--------------------	-----------	-----------

Skulder

Långfristiga skulder

Övriga långfristiga skulder till kreditinstitut	Not 17	41 782 644	18 251 938
Summa Långfristiga skulder		41 782 644	18 251 938

Kortfristiga skulder

Övriga kortfristiga skulder till kreditinstitut		5 825 328	7 694 762
Leverantörsskulder		3 982 170	702 648
Skatteskulder		8 687	9 653
Övriga kortfristiga skulder	Not 18	59 675	62 545
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 19	927 824	1 153 797
Summa Kortfristiga skulder		10 803 683	9 623 406

Summa Skulder		52 586 327	27 875 344
---------------	--	------------	------------

Summa Eget kapital och skulder		58 689 187	32 920 793
--------------------------------	--	------------	------------



KASSAFLÖDESANALYS

2024-01-01 2023-01-01
2024-12-31 2023-12-31

Kassaflöde från den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	1 773 698	1 306 737
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar	1 037 188	1 197 489
Summa Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet	1 037 188	1 197 489
Erhållen ränta	12 319	46 173
Erlagd ränta	-690 496	-495 366
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	2 132 708	2 055 034
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Ökning (-) /minskning (+) av rörelsefordringar	10 858	553
Ökning (+) /minskning (-) av rörelseskulder	3 011 602	812 424
Summa Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital	3 022 460	812 977
Kassaflöde från den löpande verksamheten	5 155 169	2 868 010
Kassaflöde från investeringsverksamheten		
Förvärv/avyttring av materiella anläggningstillgångar	-16 202 813	-1 208 439
Summa Kassaflöde från investeringsverksamheten	-16 202 813	-1 208 439
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		
Ökning (+) /minskning (-) av skuld till kreditinstitut	21 661 272	-364 060
Summa Kassaflöde från finansieringsverksamheten	21 661 272	-364 060
Årets kassaflöde	10 613 628	1 295 511
Likvida medel vid årets början	3 681 854	2 386 343
Likvida medel vid årets slut	14 295 482	3 681 854



Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper**Regelverk för årsredovisningar**

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

Redovisningsvaluta

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).

Avskrivning på materiella anläggningstillgångar

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:	20-120 år.
Avskrivningstid på markanläggningar:	10-20 år.
Avskrivningstid på maskiner och inventarier:	5-10 år.
Mark skrivs inte av.	

Nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar tillgångar

Vid varje balansdag analyserar föreningen de redovisade värdena för materiella anläggningstillgångar för att fastställa om det finns någon indikation på att dessa tillgångar har minskat i värde. Om så är fallet, beräknas tillgångens värde för att kunna fastställa storleken på en eventuell nedskrivning.

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 inanspråktagande 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.

Beskattnings

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.

Kassaflödesanalys

Kassaflödesanalysen, här upprättad med indirekt metod, visar förändringar av företagets likvida medel under räkenskapsåret. I likvida medel har, utöver kassamedel och likvida medel på bankkonto, kortfristiga likvida placeringar och tillgodohavande på avräkningskonto hos HSB inräknats.

Övrig kommentar

Då ny bokslutsmall används avviker föregående års uppställning med förra årets årsredovisning vid vissa poster.

Not 2	Nettoomsättning	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
	<i>Bruttoomsättning</i>		
	Årsavgifter bostäder andelstalsfördelad	6 071 712	5 395 436
	Årsavgifter bostäder förbrukningsbaserad	226 886	199 460
	Årsavgifter bostäder informationsöverföring	229 620	230 050
	Hyror lokaler	3 000	2 900
	Hyror garage och parkeringsplatser	177 231	176 153
	Hyror förbrukningsbaserad	18 659	0
	Hyror övrigt	1 500	1 600
	Övriga primära intäkter	13 855	21 279
	<i>Summa Bruttoomsättning</i>	6 742 463	6 026 878
	Hyresbortfall	-7 640	-10 874
	<i>Summa</i>	-7 640	-10 874
	<i>Summa Nettoomsättning</i>	6 734 823	6 016 004
Not 3	Övriga rörelseintäkter	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
	<i>Övriga rörelseintäkter</i>		
	Övriga sekundära intäkter	40 941	6 219
	<i>Summa Övriga rörelseintäkter</i>	40 941	6 219
Not 4	Driftskostnader	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
	<i>Driftskostnader</i>		
	Fastighetsskötsel, lokalvård och samfälligheter	-328 276	-321 246
	Snö och halk-bekämpning	-31 819	-32 390
	Reparationer	-260 955	-257 047
	Planerat underhåll	-250 349	-151 045
	El	-446 963	-352 930
	Uppvärmning	-926 031	-827 998
	Vatten	-363 893	-322 091
	Sophämtning	-181 700	-161 483
	Fastighetsförsäkring	-56 552	-54 899
	Kabel-TV och bredband	-231 420	-212 700
	Fastighetsskatt och fastighetsavgift	-153 260	-148 541
	Förvaltningsavtalskostnader	-281 123	-255 685
	Övriga driftkostnader	-28 220	-29 123
	<i>Summa Driftskostnader</i>	-3 540 561	-3 127 178

Not 5	Övriga externa kostnader	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
	<i>Övriga externa kostnader</i>		
	Förbrukningsinventarier och varuinköp	-2 756	-8 550
	Administrationskostnader	-34 335	-27 406
	Extern revision	-13 750	-11 250
	Konsultkostnader	-15 234	0
	Medlemsavgifter	-35 700	-35 700
	Föreningsverksamhet	-11 102	-12 199
	Övriga förvaltningskostnader	-14 247	-23 058
	<i>Summa Övriga externa kostnader</i>	-127 124	-118 163
Not 6	Personalkostnader	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
	<i>Personalkostnader</i>		
	Arvode styrelse	-167 300	-172 500
	Revisionsarvode	-9 000	-9 000
	Övriga arvoden	-71 550	-40 300
	Sociala avgifter	-48 593	-50 106
	Övriga personalkostnader	-750	-750
	<i>Summa Personalkostnader</i>	-297 193	-272 656
Not 7	Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
	<i>Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar</i>		
	Avskrivningar på byggnader	-927 014	-927 014
	Avskrivning på markanläggning	-42 391	-160 992
	Avskrivningar på maskiner och inventarier	-67 783	-109 483
	<i>Summa Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar</i>	-1 037 188	-1 197 489
Not 8	Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
	<i>Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter</i>		
	Ränteintäkter HSB bunden placering	10 986	44 868
	Övriga ränteintäkter och liknande poster	1 333	1 305
	<i>Summa Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter</i>	12 319	46 173
Not 9	Räntekostnader och liknande resultatposter	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
	<i>Räntekostnader och liknande resultatposter</i>		
	Räntekostnader lån till kreditinstitut	-716 008	-494 299
	Övriga räntekostnader	-12 598	-445
	<i>Summa Räntekostnader och liknande resultatposter</i>	-728 606	-494 744

Not 10	Byggnader och mark	2024-12-31	2023-12-31
	<i>Ackumulerade anskaffningsvärden</i>		
	Ingående anskaffningsvärde byggnader	44 632 012	44 632 012
	Ingående anskaffningsvärde mark	120 096	120 096
	Ingående anskaffningsvärde markanläggningar	1 086 819	1 086 819
	<i>Summa Ackumulerade anskaffningsvärden</i>	45 838 926	45 838 926
	<i>Ackumulerade avskrivningar</i>		
	Ingående avskrivningar	-18 410 574	-17 322 568
	Årets avskrivningar	-969 405	-1 088 006
	<i>Summa Ackumulerade avskrivningar</i>	-19 379 979	-18 410 574
	<i>Utgående redovisat värde</i>	26 458 947	27 428 352
	<i>Taxeringsvärde</i>	<i>2024-12-31</i>	<i>2023-12-31</i>
	Taxeringsvärde byggnad - bostäder	50 000 000	50 000 000
	Taxeringsvärde byggnad - lokaler	410 000	410 000
	Taxeringsvärde mark - bostäder	24 600 000	24 600 000
	Taxeringsvärde mark - lokaler	409 000	409 000
	<i>Summa</i>	75 419 000	75 419 000
	<i>Ställda säkerheter</i>	<i>2024-12-31</i>	<i>2023-12-31</i>
	Fastighetsinteckning	35 753 200	35 166 200
	Varav i eget förvar	0	0
	<i>Ställda säkerheter</i>	35 753 200	35 166 200
Not 11	Maskiner och andra tekniska anläggningar	2024-12-31	2023-12-31
	<i>Ackumulerade anskaffningsvärden</i>		
	Ingående anskaffningsvärde	1 098 766	1 098 766
	<i>Summa Ackumulerade anskaffningsvärden</i>	1 098 766	1 098 766
	<i>Ackumulerade avskrivningar</i>		
	Ingående avskrivningar	-745 425	-635 942
	Årets avskrivningar	-67 783	-109 483
	<i>Summa Ackumulerade avskrivningar</i>	-813 208	-745 425
	<i>Utgående redovisat värde</i>	285 558	353 342
Not 12	Pågående nyanläggningar materiella anläggningstillgångar	2024-12-31	2023-12-31
	<i>Pågående nyanläggningar materiella anläggningstillgångar</i>		
	Ingående värde pågående nyanläggning, stamreovering	1 208 439	0
	Årets investeringar	16 202 813	1 208 439
	<i>Summa Pågående nyanläggningar materiella anläggningstillgångar</i>	17 411 252	1 208 439

Not 13	Andra långfristiga värdepappersinnehav	2024-12-31	2023-12-31
	<i>Andra långfristiga värdepappersinnehav</i>		
	Ingående värde andel i HSB	500	500
	<i>Summa Andra långfristiga värdepappersinnehav</i>	500	500
Not 14	Övriga kortfristiga fordringar	2024-12-31	2023-12-31
	<i>Övriga fordringar</i>		
	Avräkningskonto HSB	14 278 594	1 672 319
	Övriga fordringar	9 430	7 187
	<i>Summa Övriga fordringar</i>	14 288 024	1 679 506
Not 15	Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	2024-12-31	2023-12-31
	<i>Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</i>		
	Förutbetald försäkring	65 037	56 552
	Upplupna ränteintäkter	0	15 492
	Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	151 167	117 062
	<i>Summa Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</i>	216 204	189 106
Not 16	Övriga kortfristiga placeringar	2024-12-31	2023-12-31
	<i>Övriga kortfristiga placeringar</i>		
	Placeringar HSB	0	2 000 000
	<i>Summa Övriga kortfristiga placeringar</i>	0	2 000 000

Not 17 Övriga långfristiga skulder till kreditinstitut**2024-12-31**

<i>Låneinstitut</i>	<i>Räntesats</i>	<i>Konv.datum</i>	<i>Belopp</i>	<i>Nästa års amortering</i>
SBAB	1,07%	2026-08-10	7 150 986	75 000
SBAB	3,0%	2028-09-14	11 970 000	120 000
SBAB	3,11%	2027-11-09	12 000 000	120 000
Stadshypotek	4,22%	2025-03-30	5 386 004	54 132
Stadshypotek	2,99%	2027-06-01	5 735 440	58 824
Stadshypotek	2,77%	2026-12-30	5 365 542	65 500
			47 607 972	493 456

Långfristig del	41 782 644
Nästa års amortering av långfristig skuld	439 324
Lån som ska konverteras inom ett år	5 386 004
Kortfristig del	5 825 328
Nästa års amorteringar av lång- och kortfristig skuld	493 456
Amorteringar inom 2-5 år beräknas uppgå till	1 973 824
Skulder med bindningstid på över 5 år uppgår om 5 år till	0
Genomsnittsräntan vid årets utgång	2,85%
Finns swap-avtal	Nej

Not 18 Övriga kortfristiga skulder**2024-12-31****2023-12-31**

<i>Övriga skulder</i>		
Momsskuld	894	1 243
Källskatt och sociala avgifter	0	8 133
Inre fond	35 040	36 671
Övriga kortfristiga skulder	23 741	16 498
<i>Summa Övriga skulder</i>	59 675	62 545

Not 19 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter**2024-12-31****2023-12-31**

<i>Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</i>		
Förutbetalda hyror och avgifter	539 523	548 496
Upplupna räntekostnader	79 657	41 547
Övriga upplupna kostnader	308 644	563 754
<i>Summa Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</i>	927 824	1 153 797

Årsredovisningen har signerats av styrelsen med datum som framgår av dess signering och revisionsberättelse har, med datum som framgår av dess signering, lämnats beträffande denna årsredovisning.

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i HSB Brf Östlyckan i Alingsås, org.nr. 764000-0860

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf Östlyckan i Alingsås för räkenskapsåret 2024.

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 2024 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. Revisorerans 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 utsedd av HSB Riksförbund 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 uppger, 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 Östlyckan i Alingsås för räkenskapsåret 2024 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. 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 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 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.

Göteborg

Digitalt signerad av

Helin Karam
BoRevision i Sverige AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Catarina Smith
Av föreningen vald revisor



ÅRSREDOVISNING 2024

Årsredovisning för 2024 avseende HSB Brf Östlyckan i Alingsås signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

MATS AUGUSTSSON

Ordförande

E-signerade med BankID: 2025-03-25 kl. 16:07:53



TOMMY CARLBERG

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-03-25 kl. 18:54:17



MARIA HÖGMAN SINDSJÖ

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-03-25 kl. 17:43:38



KAY ANDRÉASSON

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-03-25 kl. 17:08:00



CARIN ODELL

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-03-25 kl. 19:17:25



GUNNEL JÖNSSON

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-03-26 kl. 23:04:35



JENS AXELSSON

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-03-26 kl. 06:44:12



CATARINA SMITH

Revisor

E-signerade med BankID: 2025-03-27 kl. 10:18:08



HELIN KARAM

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2025-03-27 kl. 17:17:16



REVISIONSBERÄTTELSE 2024

Revisionsberättelsen för 2024 avseende HSB Brf Östlyckan i Alingsås signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

CATARINA SMITH

Revisor

E-signerade med BankID: 2025-03-27 kl. 10:20:57



HELIN KARAM

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2025-03-27 kl. 17:17:32



HSB – där möjligheterna bor