



ÅRSREDOVISNING 2023

HSB brf Östergården i Kumla

MEDLEM I HSB



HSB – där möjligheterna bor



FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

VERKSAMHETEN

Styrelsen för HSB brf Östergården i Kumla med säte i KUMLA org.nr. 775700-0711 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 1962. Föreningens stadgar registrerades senast 2018-10-03.

Föreningen äger och förvaltar

Föreningen äger och förvaltar byggnaden på fastigheten i Kumla kommun:

Fastighet	Förvärvsdatum	Nybyggnadsår byggnad
Vagnmakaren 13	1962-01-01	1961
Vagnmakaren 14	1962-01-01	1962

Totalt 2 objekt

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Folksam. I försäkringen ingår styrelseansvar. Hemförsäkring tecknas och bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna, kollektivt bostadsrättstillägg ingår i föreningens fastighetsförsäkring. Nuvarande försäkringsavtal gäller t.o.m. 2025-01-01.

Antal	Benämning	Total yta m ²
10	garageplatser	147
4	permobilplats	29
24	p-platser	0
4	lokaler	260
111	lägenheter (upplåtna med bostadsrätt)	6 856
Totalt 153 objekt		7 292

Föreningens lägenheter fördelas på: 14 st 1 rok, 33 st 2 rok, 58 st 3 rok, 6 st 4 rok.

Styrelsens sammansättning

Namn	Roll	Fr.o.m.
Kajsa Rosenberg	Ordförande	2023-06-18
Lilian Strid	HSB Ledamot	2021-06-15
Malgorzata Isaksson	Ledamot	2020-06-18
Mats Wahlqvist	Ledamot	2023-06-18
Jenny Huss	Ledamot	2020-06-18
Mats Envall	Ledamot	2022-06-09
Fabian Stålberg	Ledamot	2023-06-18

I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är: Kajsa Rosenberg, Mats Envall, Jenny Huss och Fabian Stålberg.

Styrelsen har under året hållit 13 protokollförda styrelsemöten.

Firman tecknas av styrelsen, två i förening av, Mats Wahlqvist, , Jenny Huss, Mats Envall och Kajsa Rosenberg.

Revisorer har varit: Lena Persson vald av föreningen, samt en av HSB Riksförbund utsedd revisor hos BoRevision AB.

Valberedning har varit: styrelsen, valda vid föreningsstämman.

Vicevärd har varit: PG Bygg & Allservice AB

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2023-06-13. På stämman deltog 37 röstberättigade medlemmar.

VÄSENTLIGA HÄNDELSER UNDER RÄKENSKAPSÅRET

Årsavgiften förändrades fr.o.m. 2023-01-01 med +22,2%.

En förändring av årsavgiften med +5,9% 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 ska besluta om reservation till föreningens underhållsfond i enlighet med gällande stadgar.

Senaste stadgeenliga fastighetsbesiktning utfördes i enlighet med föreningens underhållsplan den 2021-05-05.

Den ekonomiska förvaltningen har under årets skötts av HSB Mälardalen och den tekniska förvaltningen av PG Bygg & allservice AB. PG Bygg & allservice AB sköter även vicevärdskapet. Föreningen har avtal med Tele2 gällande bredband och TV.

De senaste åren har följande gjorts på fastigheten

Årtal	Ändamål
2004	Yttertak
2004	Ventilation
2007	Stammar
2007	Badrum
2010	Fasad
2010	Balkong
2023	Byte av elledningar i hela föreningen, ny matarledning samt nya elmätare

Elsaneringen har som innebar byte av samtliga elledningar, ny matarledning och nya elmätare har slutförts. Föreningen har i samband med elsaneringen övergått till IMD avseende el.

Samtliga av föreningens takfläktar är utbytta, även köksfläktarna i våra lägenheter. Föreningens ventilation har setts över och justerats inför den OVK-besiktning som gjorts.

Föreningen utför och planerar följande åtgärder under de närmaste åren:

Styrelsen har beslutat att inte genomföra några större underhåll under 2024.

MEDLEMSINFORMATION

Under året har 10 bostadsrätter överlåtits och 0 upplåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 142 och under året har det tillkommit 12 och avgått 12 medlemmar.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 142.

Styrelsen har deltagit på glöggmingel på HSB:s kontor i Kumla.

Informationsblad har delats ut till medlemmarna under året.
Föreningen har haft glöggmingel.

Föreningens e-postadress ostergarden.kumla@gmail.com

FLERÅRSÖVERSIKT

	2023	2022	2021	2020	2019
Sparande, kr/kvm	210	125	170	202	202
Skuldsättning, kr/kvm	4 678	4 794	2 824	2 905	2 987
Skuldsättning bostadsrättsyta, kr/kvm	4 975	5 099	3 003	3 090	3 176
Räntekänslighet, %	6	8	5	5	5
Energikostnad, kr/kvm	219	173	166	147	152
Årsavgifter, kr/kvm	823	647	635	635	635
Årsavgifter/totala intäkter, %	96	96	96	96	96
Totala intäkter, kr/kvm	806	636	625	622	624
Nettoomsättning, tkr	5 840	4 639	4 555	4 537	4 549
Resultat efter finansiella poster, tkr	285	305	514	836	696
Soliditet, %	20	19	29	27	24

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 stämans beslut	Förändring under året*	Belopp vid årets utgång
Bundet eget kapital				
Inbetalade insatser, kr	366 465	0	0	366 465
Upplåtelseavgifter, kr	155 000	0	0	155 000
Underhållsfond, kr	6 850 471	0	11 753	6 862 224
S:a bundet eget kapital, kr	7 371 936	0	11 753	7 383 689
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat, kr	1 253 789	305 224	-11 753	1 547 259
Årets resultat, kr	305 224	-305 224	284 500	284 500
S:a ansamlad vinst/förlust, kr	1 559 013	0	272 747	1 831 759
S:a eget kapital, kr	8 930 949	0	284 500	9 215 448

* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 162 000 kr samt ianspråktagande skett med 150 247 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	1 559 012
Årets resultat, kr	284 500
Reservation till underhållsfond, kr	-162 000
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	150 247
Summa till föreningsstämmans förfogande, kr	1 831 759

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Balanseras i ny räkning, kr	1 831 759
------------------------------------	------------------

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	5 839 748	4 639 434
Ovriga rörelseintäkter	Not 3	40 426	0
Summa rörelseintäkter		5 880 174	4 639 434
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 4	-3 314 713	-2 978 263
Planerat underhåll	Not 5	-150 247	0
Personalkostnader och arvoden	Not 6	-261 459	-136 006
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-1 058 516	-608 300
Summa rörelsekostnader		-4 784 936	-3 722 569
Rörelseresultat		1 095 238	916 864
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 8	221 144	69 305
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 9	-1 031 882	-680 946
Summa finansiella poster		-810 738	-611 641
Årets resultat		284 500	305 224
Tilläggsupplysningar till resultaträkningen			
Avsättning underhållsfond		-162 000	-195 000
Disposition underhållsfond		150 247	0
Netto avsättning (-)/ disposition (+) underhållsfond		-11 753	-195 000
Överskott/underskott efter förändring av underhållsfond		272 747	110 224

Balansräkning		2023-12-31	2022-12-31
Tillgångar			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader	Not 10	40 035 767	23 163 611
Mark	Not 11	300 536	300 536
Markanläggningar	Not 12	18 000	0
Inventarier	Not 13	0	0
Pågående nyanläggningar och förskott	Not 14	0	2 533 967
		<u>40 354 303</u>	<u>25 998 114</u>
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Aktier, andelar och värdepapper	Not 15	500	500
Långfristiga placeringar	Not 16	0	1 500 000
		<u>500</u>	<u>1 500 500</u>
Summa anläggningstillgångar		<u>40 354 803</u>	<u>27 498 614</u>
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Avgifts-, hyres och andra kundfordringar	Not 17	-222	895
HSB Mälardalarna, underkonto Swedbank		2 516 640	4 131 700
Övriga kortfristiga fordringar	Not 18	33 996	39 933
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		291 764	151 123
		<u>2 842 178</u>	<u>4 323 650</u>
Kassa och bank	Not 19	2 007 789	14 881 522
Summa omsättningstillgångar		<u>4 849 967</u>	<u>19 205 172</u>
Summa tillgångar		<u>45 204 770</u>	<u>46 703 787</u>

Balansräkning		2023-12-31	2022-12-31
Eget kapital och skulder			
Eget kapital	Not 20		
<i>Bundet eget kapital</i>			
Insatser		366 465	366 465
Upplåtelseavgifter		155 000	155 000
Underhållsfond		6 862 224	6 850 471
		<u>7 383 689</u>	<u>7 371 936</u>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		1 547 259	1 253 789
Årets resultat		284 500	305 224
		<u>1 831 759</u>	<u>1 559 012</u>
Summa eget kapital		<u>9 215 448</u>	<u>8 930 948</u>
Skulder			
<i>Långfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut	Not 21	19 440 833	21 463 251
		<u>19 440 833</u>	<u>21 463 251</u>
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut	Not 22	14 671 167	13 493 617
Leverantörsskulder		499 991	104 133
Aktuell skatteskuld		1 494	0
Fond för inre underhåll		97 727	106 851
Övriga kortfristiga skulder	Not 23	68 824	0
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 24	1 209 286	2 604 987
		<u>16 548 489</u>	<u>16 309 588</u>
Summa skulder		<u>35 989 322</u>	<u>37 772 839</u>
Summa eget kapital och skulder		<u>45 204 770</u>	<u>46 703 787</u>

Kassaflödesanalys	2023-12-31	2022-12-31
Löpande verksamhet		
Resultat efter finansiella poster	284 500	305 224
Justering för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar	1 058 516	608 300
Skatt på årets resultat	0	0
Uppskrivning av fastighet	0	0
Kassaflöde från löpande verksamhet	<u>1 343 016</u>	<u>913 524</u>
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Ökning (-) /minskning (+) kortfristiga fordringar	-133 587	13 768
Ökning (+) /minskning (-) kortfristiga skulder	-938 648	1 775 230
Kassaflöde från löpande verksamhet	<u>270 780</u>	<u>2 702 522</u>
Investeringsverksamhet		
Investeringar i fastigheter	-15 414 705	-2 415 856
Investeringar i maskiner/inventarier	0	0
Kassaflöde från investeringsverksamhet	<u>-15 414 705</u>	<u>-2 415 856</u>
Finansieringsverksamhet		
Ökning (+) /minskning (-) av långfristiga skulder	-844 868	14 365 132
Inbetalda insatser och upplåtelseavgifter	0	0
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	<u>-844 868</u>	<u>14 365 132</u>
Årets kassaflöde	-15 988 793	14 651 798
Likvida medel vid årets början	20 513 222	5 861 424
Likvida medel vid årets slut	4 524 428	20 513 222

I kassaflödesanalysen medräknas föreningens underkonto, bankkonton, kassa samt placeringar in i de likvida medlen.

Noter

Not 1 Redovisningsprinciper m.m.

Allmänna upplysningar

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2012:1 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) för den period de avser.

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas enligt plan och eventuella nedskrivningar.

Avskrivningar sker linjärt över förväntade nyttjandeperioder. För byggnad sker en viktad avskrivning, baserad på komponenternas respektive värde i en modell. Följande avskrivningsprocent tillämpas baserad på anskaffningsvärdet:

Byggnader 1,99 %

Markanläggningar 10%

Inventarier 20 %

Fordringar

Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta.

Fond för yttre underhåll

Reservering för framtida underhåll av föreningens fastigheter sker av styrelsen och baseras på föreningens underhållsplan.

Skulder till kreditinstitut

Lån som förfaller till betalning 2024 redovisas som kortfristiga, även om avsikten är att lånen ska förlängas.

Inkomstskatt

En bostadsrättsförening, som skattemässigt är att betrakta som ett privatbostadsföretag belastas vanligen inte med inkomstskatt. Beskattning sker med 20,6 % för verksamheter som inte kan hänföras till fastigheten, t ex avkastning på en del placeringar.

Föreningen har sedan tidigare ett skattemässigt underskott uppgående till 0 kr. (0 kr)

Övrigt

Övriga tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärde om ej annat anges i not nedan.

Noter	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
Not 2 Nettoomsättning		
Årsavgifter, ingår värme, vatten, bredband och tv	5 423 892	4 438 548
Hyror	221 916	221 916
Övriga avgifter	221 466	0
Övriga intäkter	19 724	26 703
Bruttoomsättning	<u>5 886 998</u>	<u>4 687 167</u>
Hysesbortfall	-47 250	-47 733
	<u>5 839 748</u>	<u>4 639 434</u>
Not 3 Övriga rörelseintäkter		
Elstöd	40 426	0
	<u>40 426</u>	<u>0</u>
Not 4 Driftskostnader		
Fastighetsskötsel, serviceavtal mm	600 560	649 958
Reparationer	111 584	90 471
El	356 905	178 353
Uppvärmning	955 556	795 817
Vatten	284 395	286 423
Sophämtning	150 778	118 656
Övriga avgifter	335 303	325 271
Förvaltningskostnader	297 220	304 776
Fastighetsavgift	170 883	168 293
Övriga driftskostnader	51 529	60 245
	<u>3 314 713</u>	<u>2 978 263</u>
Not 5 Planerat underhåll		
Underhåll enligt plan	32 506	0
Underhåll utöver plan	117 741	0
	<u>150 247</u>	<u>0</u>
Not 6 Personalkostnader och arvoden		
Förtroendevalda		
Styrelsearvode	141 783	90 923
Övriga arvoden	56 488	7 362
Revisorsarvode	6 246	6 246
Sociala kostnader	56 943	31 475
	<u>261 459</u>	<u>136 006</u>
Föreningen har inte haft några anställda under året.		
Not 7 Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		
Byggnader	1 056 516	608 300
Markanläggningar	2 000	0
	<u>1 058 516</u>	<u>608 300</u>
Not 8 Ränteintäkter och liknande resultatposter		
Ränteintäkter	220 509	69 250
Ränteintäkter skattekonto	629	41
Övriga finansiella intäkter	6	15
	<u>221 144</u>	<u>69 305</u>
Not 9 Räntekostnader och liknande resultatposter		
Räntekostnader långfristiga skulder	1 027 441	512 289
Övriga finansiella kostnader	4 441	168 657
	<u>1 031 882</u>	<u>680 946</u>

Noter	2023-12-31	2022-12-31
Not 10 Byggnader		
Ingående anskaffningsvärde	36 916 134	36 916 134
Årets nyanskaffning	17 928 672	0
Årets utrangering	-1 884 751	
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	52 960 055	36 916 134
Ingående ackumulerade avskrivningar	-13 752 523	-13 144 223
Utrangering	1 884 751	0
Årets avskrivningar	-1 056 516	-608 300
Utgående avskrivningar	-12 924 288	-13 752 523
Bokfört värde	40 035 767	23 163 611
Taxeringsvärde för Vagnmakaren 13 och 14 i Kumla. Värdeår 1962.		
Byggnad - bostäder hyreshus	41 800 000	41 800 000
Byggnad - lokaler	648 000	648 000
	42 448 000	42 448 000
Mark - bostäder hyreshus	12 800 000	12 800 000
Mark - lokaler	421 000	421 000
	13 221 000	13 221 000
Taxeringsvärde totalt	55 669 000	55 669 000
Not 11 Mark		
Ingående anskaffningsvärde	300 536	300 536
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	300 536	300 536
Bokfört värde	300 536	300 536
Not 12 Markanläggningar		
Årets investeringar	20 000	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	20 000	0
Årets avskrivningar	-2 000	0
Utgående avskrivningar	-2 000	0
Bokfört värde	18 000	0
Not 13 Inventarier		
Ingående anskaffningsvärde	68 072	68 072
Utrangering	-46 072	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	22 000	68 072
Ingående avskrivningar	-68 072	-68 072
Utrangering	46 072	0
Utgående avskrivningar	-22 000	-68 072
Bokfört värde	0	0

Noter	2023-12-31	2022-12-31
Not 14 Pågående nyanläggningar och förskott		
Ingående anskaffningsvärde	2 533 967	118 111
Årets investeringar	15 414 705	2 415 856
Omklassificeringar	-17 948 672	
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	0	2 533 967
Not 15 Aktier, andelar och värdepapper		
1 andel i HSB Mälardalarna	500	500
Not 16 Långfristiga placeringar		
HSB Mälardalarna, specialinlåning. Löptid 2023-02-17, ränta 0,55 %	0	1 500 000
	0	1 500 000
Not 17 Avgifts-, hyres och andra kundfordringar		
Avgifts-, hyres och andra kundfordringar	-222	895
	-222	895
Not 18 Övriga kortfristiga fordringar		
Aktuell skattefordran	0	1 096
Skattekonto	3 996	38 837
Övriga fordringar	30 000	0
	33 996	39 933
Not 19 Kassa och bank		
Bankkonto	2 007 789	14 881 522
	2 007 789	14 881 522

Noter				2023-12-31	2022-12-31
Not 20 Eget kapital					
	Uppl. avgifter	Insatser	Underh.- fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	155 000	366 465	6 850 471	1 253 789	305 224
Omföring av årets resultat enligt årstämma				305 224	-305 224
Disp. Fond för yttre uh enl styrelsebeslut			-150 247	150 247	
Avsättn. Fond för yttre uh enl underhållsplan			162 000	-162 000	
Årets resultat					284 500
Belopp vid årets slut	155 000	366 465	6 862 224	1 547 259	284 500
Not 21 Långfristiga skulder till kreditinstitut					
Låneinstitut	Låne nummer	Ränta	Konv.datum	Belopp	Nästa års amortering
Stadshypotek AB	358730	1,35%	2024-03-30	3 546 500	153 750
Stadshypotek AB	358731	1,35%	2024-03-30	1 453 200	63 000
Stadshypotek AB	438198	1,14%	2025-06-30	2 153 650	50 676
Stadshypotek AB	438202	1,14%	2025-06-30	1 596 839	34 156
Stadshypotek AB	518287	1,48%	2026-12-01	1 994 509	41 552
Stadshypotek AB	518288	1,48%	2026-12-01	2 115 972	44 084
Stadshypotek AB	566821	5,15%	2024-01-11	5 986 744	0
Stadshypotek AB	566822	3,50%	2025-06-30	1 995 581	0
Stadshypotek AB	566823	3,57%	2027-06-30	1 771 133	179 560
Stadshypotek AB	566825	5,15%	2024-01-11	3 013 255	0
Stadshypotek AB	566826	3,57%	2027-06-30	1 883 287	100 440
Stadshypotek AB	585127	4,01%	2027-12-01	2 229 535	88 000
Stadshypotek AB	585128	4,01%	2027-12-01	723 045	28 000
Stadshypotek AB	621373	4,55%	2026-06-30	3 648 750	105 000
				34 112 000	888 218
Långfristiga skulder exklusive kortfristig del				19 440 833	
Styrelsen har för avsikt att omsätta lånen i den takt de förfaller. Med nuvarande amorteringstakt beräknas nuvarande skulder till kreditinstitut om fem år uppgå till					29 670 910
Ställda säkerheter					
<i>Panter och därmed jämförliga säkerheter som har ställts för egna skulder.</i>					
Fastighetsinteckningar				35 362 100	35 362 100
Summa ställda säkerheter				35 362 100	35 362 100
Not 22 Kortfristiga skulder till kreditinstitut					
Kortfristig del av långfristig skuld (nästa års beräknade amorteringar)				888 218	844 868
Kortfristig del av långfristig skuld (nästa års låneomsättning)				13 782 949	12 648 749
				14 671 167	13 493 617
Not 23 Övriga kortfristiga skulder					
Arbetsgivaravgifter				32 615	0
Källskatt				36 209	0
				68 824	0
Not 24 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter					
Förutbetalda hyror och avgifter				526 973	474 401
Upplupna räntekostnader				179 430	134 737
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter				502 883	1 995 849
				1 209 286	2 604 987

Kumla, 2024

Digitalt signerad av

Fabian Ståhlberg

Jenny Huss

Kajsa Rosenberg

Mats Wahlqvist

Lilian Strid

Malgorzata Isaksson

Mats Envall

Revisionsberättelse digitalt signerad av

Lena Persson

Theodor Lönnman

Av stämman vald revisor

BoRevision AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor



REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i HSB Brf Östergården i Kumla, org.nr. 775700-0711

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

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

Annan information än årsredovisningen

Det är styrelsen som har ansvaret för denna andra information. Den andra informationen består av Bostadsrättskollen, men innefattar inte årsredovisningen och vår revisionsberättelse avseende denna. Vårt uttalande avseende årsredovisningen omfattar inte den andra informationen och vi gör inget uttalande med bestyrkande avseende denna andra information. I samband med vår revision av årsredovisningen är det vårt ansvar att läsa den information som identifieras ovan och överväga om informationen i väsentlig utsträckning är oförenlig med årsredovisningen. Vid denna genomgång beaktar vi även den kunskap vi i övrigt inhämtat under revisionen samt bedömer om informationen i övrigt verkar innehålla väsentliga felaktigheter. Om vi, baserat på det arbete som har utförts avseende denna information, drar slutsatsen att den andra informationen innehåller en väsentlig felaktighet, är vi skyldiga att rapportera detta. Vi har inget att rapportera i det avseendet.

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 revisionsmed 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 revisionsmed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

Som del av en revision enligt ISA använder jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer jag riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för mina uttalanden. Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- skaffar jag mig en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för min revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala mig om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar jag lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar jag en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Jag drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om jag drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste jag i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Mina slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att en förening inte längre kan fortsätta verksamheten.
- utvärderar jag den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.



Jag måste informera styrelsen om bland annat revisionens planerade omfattning och inriktning samt tidpunkten för den. Jag måste också informera om betydelsefulla iakttagelser under revisionen, däribland de eventuella betydande brister i den interna kontrollen som jag identifierat.

Den föreningsvalda revisorns ansvar

Jag har utfört en revision enligt bostadsrättslagen och tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar. Mitt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och om årsredovisningen ger en rättvisande bild av föreningens resultat och ställning.

Rapport om andra krav enligt lagar, andra författningar samt stadgar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för HSB Brf Östergården i Kumla 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 revisionssed i Sverige. Revisorn utsedd av HSB Riksförbund har i övrigt fullgjort sitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Styrelsens ansvar

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

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

Revisorns ansvar

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

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

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

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

Som en del av en revision enligt god 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.

Örebro

Digitalt signerad av

Theodor Lönnman
BoRevision i Sverige AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Lena Persson
Av föreningen vald revisor



ÅRSREDOVISNING 2023

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

KAJSA ROSENBERG

Ordförande

E-signerade med BankID: 2024-05-02 kl. 17:34:34



FABIAN STÅLBERG

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-05-02 kl. 13:43:23



JENNY HUSS

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-04-28 kl. 18:09:38



MATS ENVALL

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-05-02 kl. 14:06:09



LILIAN STRID

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-04-26 kl. 12:59:14



MALGORZATA ISAKSSON

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-04-28 kl. 17:25:38



MATS WAHLQVIST

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-05-01 kl. 07:06:23



LENA PERSSON

Revisor

E-signerade med BankID: 2024-05-05 kl. 18:09:00



THEODOR LÖNNMAN

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2024-05-06 kl. 06:47:45



REVISIONSBERÄTTELSE 2023

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

LENA PERSSON

Revisor

E-signerade med BankID: 2024-05-05 kl. 18:00:01

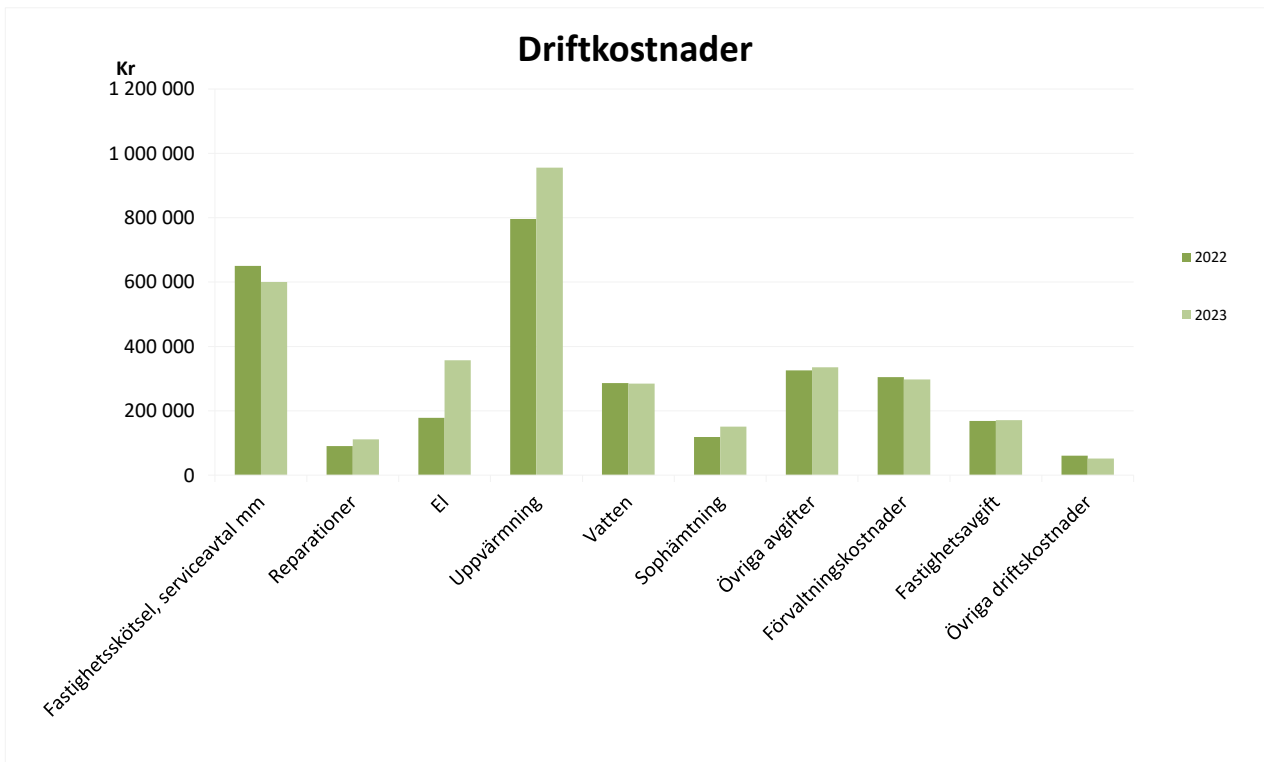
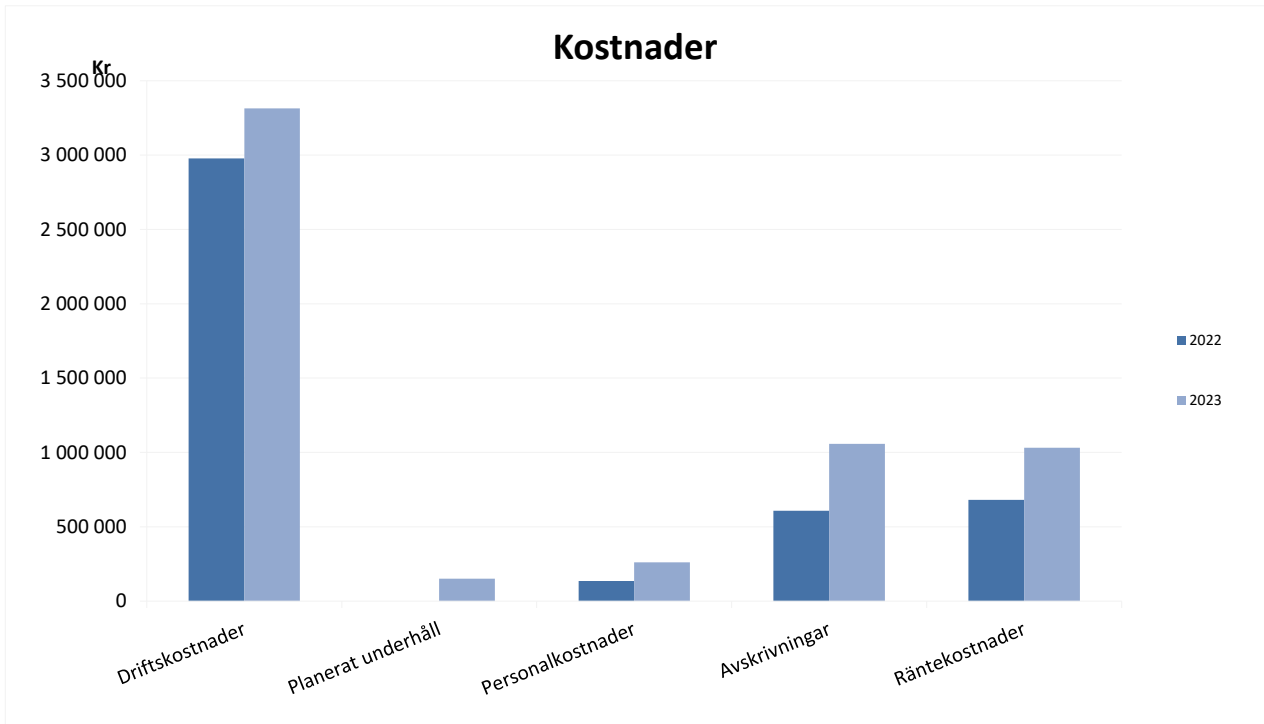


THEODOR LÖNNMAN

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2024-05-06 kl. 06:48:52







BOSTADSRÄTTSKOLLEN

Nyckeltal för en hållbar bostadsrättsekonomi

HSB brf Östergården i Kumla



205
KR/KVM
SPARANDE



4678
KR/KVM
SKULDSÄTTNING



6%
RÄNTEKÄNSLIGHET



219
KR/KVM
ENERGIKOSTNAD



Nej
TOMTRÄTT



791
KR/KVM
ÅRSavgift

Läs mer om vad de olika
nyckeltalen står för på:
hsb.se/bostadsrattskollen

	NYCKELTAL	DEFINITION	VARFÖR?	RIKTVÄRDEN/SKALA
	Sparande 205 kr/kvm	Årets resultat + summan av avskrivningar + summan av kostnadsfört/planerat underhåll per kvm total yta (boyta + lokalyta)	Ett sparande behövs för att klara framtida investeringsbehov eller kostnadsökningar.	5 = > 250 kr/kvm 4 = 201 – 250 kr/kvm 3 = 151 – 200 kr/kvm 2 = 100 – 150 kr/kvm 1 = < 100 kr/kvm
	Investeringsbehov kr/kvm	Det genomsnittliga värdet av de investeringar som behöver genomföras under de närmaste 30 åren. Värdet anges per kvm total yta (boyta + lokalyta)	För att ha framförhållning bör föreningen ta fram en plan för alla större investeringar som behöver genomföras 30 år framåt såsom stammar, tak, fönster, fasad mm. Det är rimligt att planen omfattar de 10 största investerings-behov.	Om det saknas en investeringsplan som innehåller alla normala investeringsbehov lämnas denna ruta tom. Styrelsen kan med fördel kommentera om den avser att ta fram en investeringsplan samt när den beräknar att nästa större investering kommer att genomföras.
	Skuldsättning 4678 kr/kvm	Totala räntebärande skulder per kvm total yta (boyta + lokalyta)	Finansiering med lånat kapital är ett viktigt mått för att bedöma ytterligare handlingsutrymme och motståndskraft för kostnadsändringar och andra behov.	5 = < 2 000 kr/kvm 4 = 2 000 – 4 999 kr/kvm 3 = 5 000 – 9 999 kr/kvm 2 = 10 000–15 000 kr/kvm 1 = > 15 000 kr/kvm
	Räntekänslighet 6%	1 procentenhets ränteförändring av de totala räntebärande skulderna delat med de totala årsavgifterna	Det är viktigt att veta om föreningens ekonomi är känslig för ränteförändringar. Beskriver hur höjda räntor kan påverka årsavgifterna – allt annat lika.	5 = < 4 % 4 = 4 – 7 % 3 = 7 – 10 % 2 = 10 – 20 % 1 = > 20 %
	Energikostnad 219 kr/kvm	Totala kostnader för vatten + värme + el per kvm total yta (boyta + lokalyta)	Ger en ingång till att diskutera energi- och resurseffektivitet i föreningen.	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.
	Tomträtt Nej	Fastigheten innehas med tomträtt – ja eller nej (Tomträtt innebär att föreningen inte äger marken)	Om marken ägs av kommunen kan det finnas risk för framtida kostnadsökningar.	Ja eller nej
	Årsavgift 791 kr/kvm	Totala årsavgifter per kvm total boyta (Bostadsrättsytan)	Årsavgiften påverkar den enskilde medlemmens månadskostnad och värdet på bostadsrätten. Därför är det viktigt att bedöma om årsavgiften ligger rätt i förhållande till de andra nyckeltalen – om det finns en risk att den är för låg.	Bör värderas utifrån risken för framtida höjningar.

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.

KASSAFLÖDEANALYS

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.