



BOSTADSRÄTTSKOLLEN

Nyckeltal för en hållbar bostadsrättsekonomi

 Sparande 360 kr/kvm	 Investeringsbehov 341 kr/kvm	 Skuldsättning 4 233 kr/kvm
 Räntekänslighet 4 %	 Energikostnad 245 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 1 001 kr/kvm	

ÅRSREDOVISNING 2023

HSB Brf Östlyckan i Alingsås

BOSTADSRÄTTSKOLLEN

NYCKELTAL



Sparande
360 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

Föreningen har ett högt sparande på grund av att vi har ett kommande stambyte med höga kostnader . Sedan kommer takomläggning och termostatbyte och värmeinjustering 2026 -27 . Allt enligt underhållsplan .

NYCKELTAL



Investeringsbehov
341 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 , fönsterbyten , fasadmålning , trapphusmålning , eventuellt solceller på taken , entreportar , asfaltsomläggning .

NYCKELTAL



Skuldsättning
4 233 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 . Riktvärde för normalt är 4 - 10 000 kronor/kvm . Nästa år får vi räkna med en dubbel skuldsättning på grund av kommande stamreovering med stora lån och höga räntor .

NYCKELTAL	DEFINITION	VARFÖR?	RIKTVÄRDEN/SKALA
 Räntekänslighet 4 %	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.	Låg < 5 Normal 5 – 9 Hög 9 – 15 Väldigt hög > 15 Riktvärdet anges i %.

Styrelsens kommentar

Föreningen har under året en låg räntekänslighet . Vår ambition är att hålla nere lån och räntekostnader genom att jämföra olika bankers villkor och att lånen är spridda över tid samt amortera av så fort det är ekonomiskt möjligt av solceller gt .

NYCKELTAL	DEFINITION	VARFÖR?	RIKTVÄRDEN/SKALA
 Energikostnad 245 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.

Styrelsens kommentar

Föreningens energikostnad på 245 kr/kvm ligger 45 kronor över riktvärdet . Med en investering av solceller och termostatsbyte med värmeinjustering kommer vi komma under riktvärdet .

NYCKELTAL	DEFINITION	VARFÖR?	RIKTVÄRDEN/SKALA
 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.

Styrelsens kommentar

Föreningen äger marken .

NYCKELTAL



Årsavgift
1 001 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

Föreningen har en hög årsavgift som grundar sig på att vi redan under året höjt för att ta höjd för kommande stambyte .

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

Föreningen äger och förvaltar

Föreningen äger och förvaltar byggnaderna på fastigheten i Alingsås kommun:

Fastighet	Förvärvsdatum	Nybyggnadsår byggnad
Karlavagnen 3	1956-05-12	1959
Totalt 1 objekt		

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Länsförsäkringar. I försäkringen ingår styrelseansvar. Hemförsäkring tecknas och bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna, kollektivt bostadsrättstillägg ingår i föreningens fastighetsförsäkring. Nuvarande försäkringsavtal gäller t.o.m. 2024-12-31.

Antal	Benämning	Total yta m ²
89	lägenheter (upplåtna med bostadsrätt)	5820
24	garageplatser	310
64	p-platser	0
Totalt 177 objekt		6130

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: Tommy Carlberg, Maria Högman Sindsjö och Carin Odell.

Styrelsen har under året hållit 13 protokollförda styrelsemöten.

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

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

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

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2023-05-25. På stämman deltog 17 röstberättigade medlemmar.

Extrastämma hölls 2023-05-24. På extrastämman deltog 46 röstberättigade medlemmar varav 5 stycken fullmakter.

Ärende på extrastämman var godkännande av förändringar i lägenheterna på grund av stamrenovering.

VÄSENTLIGA HÄNDELSE UNDER RÄKENSKAPSÅRET

Årsavgiften förändrades fr.o.m. 2023-01-01 med +4%,
fr.o.m. 2023-07-01 med +5%.

En förändring av årsavgiften med +10% 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.

Senaste stadgeenliga fastighetsbesiktning utfördes i enlighet med föreningens underhållsplan den 2023-09-12.

Arbete inför kommande stambyte är påbörjat.

Uppgraderat portlås-system samt tvättstugebokning.

Ny micro och nya stolar till föreningslokalen är inköpta.

Vattenläckor - felsökning och arbete pågår.

Gårdsbrunnar är slamsugna.

Duschutrymmet vid pannrum är renoverat.

Nya låskolvar till förråd och cykelrum i hus A är utbytta.

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

Stambyte

Takbyte

Byte av termostatventiler och värmeinjuster

Byte av samtliga entrédörrar

Målning av trapphus

Sophus

MEDLEMSINFORMATION

Under året har 8 bostadsrätter överlåtits och 0 upplåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 106 och under året har det tillkommit 9 och avgått 9 medlemmar.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 106.

FLERÅRSÖVERSIKT

	2023	2022	2021	2020	2019
Sparande, kr/kvm	360	386	400	410	357
Skuldsättning, kr/kvm	4 233	4 521	5 270	5 360	5 600
Skuldsättning bostadsrättsyta, kr/kvm	4 458	4 521	5 270	5 360	5 600
Räntekänslighet, %	4	5	6	6	7
Energikostnad, kr/kvm	245	213	217	210	216
Årsavgifter, kr/kvm	1 001	868	859	860	835
Årsavgifter/totala intäkter, %	97	97	97	97	97
Totala intäkter, kr/kvm	982	975	964	963	944
Nettoomsättning, tkr	6 016	5 674	5 611	5 170	4 919
Resultat efter finansiella poster, tkr	858	837	1 261	1 288	986
Soliditet, %	15	13	10	6	2

Förklaringar till nyckeltal som används i denna årsredovisning. Notera att definitioner och klassificeringar kan variera mellan olika bolag och år. Då normgivning avseende vissa nyckeltal har ändrats kan beräkningen skilja sig från tidigare 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. I föreningens årsavgift 2023 ingår även IMD el och bredbandsavgift.

Årsavgifter/totala intäkter %: Årsavgifternas andel av föreningens totala intäkter under räkenskapsåret. I föreningens årsavgift ingår även IMD el och bredbandsavgift i alla fem åren.



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	1 910 824	0	348 955	2 259 779
S:a bundet eget kapital, kr	2 079 794	0	348 955	2 428 749
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat, kr	1 270 800	836 689	-348 955	1 758 534
Årets resultat, kr	836 689	-836 689	858 167	858 167
S:a ansamlad vinst/förlust, kr	2 107 489	0	509 212	2 616 701
S:a eget kapital, kr	4 187 283	0	858 167	5 045 450

* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 500 000 kr samt ianspråktagande skett med 151 045 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	2 107 489
Årets resultat, kr	858 167
Reservation till underhållsfond, kr	-500 000
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	151 045
Summa till föreningsstämmans förfogande, kr	2 616 701

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Balanseras i ny räkning, kr	2 616 701
-----------------------------	-----------

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 1	6 016 004	5 674 038
Övriga rörelseintäkter	Not 2	6 219	0
Summa rörelseintäkter		6 022 223	5 674 038
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 3	-2 874 798	-2 478 560
Underhållskostnader	Not 4	-151 045	-347 869
Övriga externa kostnader	Not 5	-219 498	-207 017
Personalkostnader	Not 6	-272 656	-225 129
Av och nedskrivningar av anläggningstillgångar	Not 7	-1 197 489	-1 059 485
Summa rörelsekostnader		-4 715 486	-4 318 061
Rörelseresultat		1 306 737	1 355 977
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 8	46 173	813
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 9	-494 744	-520 101
Summa finansiella poster		-448 571	-519 288
Årets resultat		858 167	836 689



Balansräkning		2023-12-31	2022-12-31
Tillgångar			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 11	27 428 352	28 516 358
Inventarier	Not 12	353 342	462 825
Pågående nyanläggningar och förskott	Not 13	1 208 439	0
		28 990 133	28 979 183
Finansiella anläggningstillgångar			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 14	500	500
		500	500
Summa anläggningstillgångar		28 990 633	28 979 683
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kundfordringar	Not 15	52 013	5 575
Övriga fordringar	Not 16	1 679 506	1 383 061
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 17	189 106	235 944
		1 920 625	1 624 580
Kortfristiga placeringar	Not 18	2 000 000	1 000 000
Kassa och bank		9 536	10 622
Summa omsättningstillgångar		3 930 161	2 635 202
Summa tillgångar		32 920 793	31 614 885



Balansräkning		2023-12-31	2022-12-31
Eget kapital och skulder			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		168 970	168 970
Underhållsfond		2 259 779	1 910 824
		2 428 749	2 079 794
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		1 758 534	1 270 800
Årets resultat		858 167	836 689
		2 616 700	2 107 489
Summa eget kapital		5 045 450	4 187 283
Skulder			
Långfristiga skulder			
Långfristiga skulder till kreditinstitut	Not 19	18 251 938	25 946 700
Kortfristiga skulder			
Kortfristiga skulder till kreditinstitut	Not 19	7 694 762	364 060
Leverantörsskulder		702 648	314 736
Skatteskulder		9 653	13 594
Övriga kortfristiga skulder	Not 20	46 047	40 965
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 21	1 170 295	747 546
		9 623 406	1 480 902
Summa skulder		27 875 344	27 427 602
Summa Eget kapital och skulder		32 920 793	31 614 885



Kassaflödesanalys	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
Löpande verksamhet		
Resultat efter finansiella poster	858 167	836 689
Avskrivningar	1 197 489	1 059 485
Kassaflöde från löpande verksamhet (före förändring av rörelsekapital)	2 055 656	1 896 174
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Ökning (-) /minskning (+) kortfristiga fordringar	553	11 441
Ökning (+) /minskning (-) kortfristiga skulder	811 802	-12 781
Kassaflöde från löpande verksamhet	2 868 011	1 894 835
Investeringsverksamhet		
Investeringar i fastigheter	-1 208 439	0
Investeringar i markanläggningar	0	-25 150
Investeringar i maskiner/inventarier	0	-218 859
Kassaflöde från investeringsverksamhet	-1 208 439	-244 009
Finansieringsverksamhet		
Ökning (+) /minskning (-) av långfristiga skulder	-364 060	-4 362 240
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	-364 060	-4 362 240
Årets kassaflöde	1 295 512	-2 711 414
Likvida medel vid årets början	2 386 343	5 097 758
Likvida medel vid årets slut	3 681 854	2 386 343



Noter**Redovisningsprinciper m.m.****Regelverk för årsredovisningar**

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2012:1 om 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.

Intäktsredovisning

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

Tillämpade avskrivningsperioder

Avskrivningstid på byggnader:	2,08%
Avskrivningstid på markanläggningar:	3,90%
Avskrivningstid på maskiner och inventarier:	10-20%

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.

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.

Övriga bokslutskommentarer

Föreningen har inte haft några anställda under året.

Noter	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
Not 1 Nettoomsättning		
Årsavgifter	5 395 436	5 054 544
Hyrer	168 179	169 591
Årsavgift elintäkter	199 460	199 670
Årsavgift bredbandsanslutning	230 050	229 620
Övriga intäkter	22 879	20 613
	6 016 004	5 674 038
Not 2 Övriga rörelseintäkter		
Övriga intäkter	6 219	0
Not 3 Driftskostnader		
Fastighetsskötsel och lokavård	247 292	229 546
Reparationer	257 047	166 306
El	352 930	350 641
Uppvärmning	827 998	622 841
Vatten	322 091	268 111
Sophämtning	161 483	160 988
Övriga avgifter	270 224	305 486
Förvaltningsarvoden	255 685	273 092
Tomträttsavgäld	26 498	0
Övriga driftskostnader	153 551	101 549
	2 874 798	2 478 560
Not 4 Underhållskostnader		
VVS	124 295	0
El och tele	26 750	0
Markytor	0	335 000
Utrustning	0	12 869
	151 045	347 869
Not 5 Övriga externa kostnader		
Fastighetsskatt	148 541	144 451
Medlemsavgifter	35 700	35 700
Övriga externa kostnader	35 257	26 866
	219 498	207 017
Not 6 Personalkostnader		
Förtroendevalda		
Styrelsearvode	120 000	110 000
Sammanträdesersättningar	52 500	37 830
Revisorsarvode	9 000	9 000
Löner och andra ersättningar	40 300	27 300
Sociala kostnader	50 106	40 999
Kurser och konferenser	750	0
	272 656	225 129
Not 7 Av och nedskrivning av anläggningstillgångar		
Byggnader och ombyggnader	927 014	927 014
Markanläggningar	160 992	12 269
Inventarier	109 483	120 202
	1 197 489	1 059 485
Not 8 Ränteintäkter och liknande resultatposter		
Ränteintäkter skattekonto	128	0
Övriga ränteintäkter	46 045	813
	46 173	813
Not 9 Räntekostnader och liknande resultatposter		
Räntekostnader långfristiga skulder	494 299	517 371
Övriga finansiella kostnader	445	2 730
	494 744	520 101
Not 10 Årets resultat		
Redovisat resultat	858 167	836 689
Avsättning till underhållsfond	-500 000	-500 000
Disposition ur underhållsfond	151 045	347 869
Resultat efter underhållspåverkan	509 212	684 558

Noter	2023-12-31	2022-12-31
Not 11 Byggnader och mark		
Ingående anskaffningsvärde	44 632 012	44 632 012
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	44 632 012	44 632 012
Ingående ackumulerade avskrivningar	-16 562 614	-15 635 600
Årets avskrivningar	-927 014	-927 014
Utgående avskrivningar	-17 489 628	-16 562 614
Bokfört värde byggnader	27 142 383	28 069 397
Markanläggningar		
Ingående anskaffningsvärde	1 086 819	1 061 669
Årets investeringar	0	25 150
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	1 086 819	1 086 819
Ingående ackumulerade avskrivningar	-759 954	-747 685
Årets avskrivningar	-42 391	-12 269
Justering avskrivningar 2019-2022	-118 601	0
Utgående avskrivningar	-920 946	-759 954
Bokfört värde markanläggningar	165 873	326 865
Bokfört värde mark	120 096	120 096
Bokfört värde byggnader och mark	27 428 352	28 516 358
Taxeringsvärde för Karlavagnen 3		
Byggnad - bostäder	50 000 000	50 000 000
Byggnad - lokaler	410 000	410 000
	50 410 000	50 410 000
Mark - bostäder	24 600 000	24 600 000
Mark - lokaler	409 000	409 000
	25 009 000	25 009 000
Taxeringsvärde totalt	75 419 000	75 419 000
Ställda säkerheter:		
Fastighetsinteckningar	35 166 000	35 166 200
Not 12 Inventarier		
Ingående anskaffningsvärde	1 098 767	879 908
Årets investeringar	0	218 859
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	1 098 767	1 098 767
Ingående avskrivningar	-635 942	-515 740
Årets avskrivningar	-109 483	-120 202
Utgående avskrivningar	-745 425	-635 942
Bokfört värde	353 342	462 825
Not 13 Pågående nyanläggningar och förskott		
Ingående balans, stamreovering	0	0
Årets förändring	1 208 439	0
Pågående nyanläggningar	1 208 439	0
Not 14 Andra långfristiga värdepappersinnehav		
1 andel i HSB Göteborg ek.för.	500	500

Noter		2023-12-31	2022-12-31		
Not 15 Kundfordringar					
Hyres och avgiftsfordringar		52 013	5 575		
		52 013	5 575		
Not 16 Övriga fordringar					
Avräkningskonto HSB Göteborg ek.för.		1 672 319	1 375 721		
Skattekonto		7 187	7 340		
		1 679 506	1 383 061		
Not 17 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter					
Förutbetalda kostnader		173 614	235 569		
Upplupna intäkter		15 492	375		
		189 106	235 944		
Not 18 Kortfristiga placeringar					
Placeringstyp	Startdatum	Oms. datum	Löptid	Ränta	Belopp
HSB Göteborg HSB	2023-12-22	2024-03-22	3 mån	3,60%	1 000 000
HSB Göteborg HSB	2023-07-28	2024-01-28	6 mån	3,40%	500 000
HSB Göteborg HSB	2023-07-31	2024-01-31	6 mån	3,40%	500 000
					2 000 000
Fastränteplaceringar		2 000 000	1 000 000		
		2 000 000	1 000 000		
Not 19 Långfristiga skulder till kreditinstitut					
Låneinstitut	Lånenummer	Ränta	Konv.datum	Belopp	Nästa års amortering
SBAB	30390997	1,07%	2026-08-10	7 225 986	75 000
Stadshypotek	413163	2,77%	2026-12-30	5 431 042	65 500
*Stadshypotek	425812	1,20%	2024-03-30	7 495 438	164 736
Stadshypotek	445080	2,99%	2027-06-01	5 794 264	58 824
				25 946 730	364 060
Nästa års amortering beräknas uppgå till					364 060
*Lån med låneomsättning inom ett år från bokslutsdatum redovisas som kortfristig skuld					7 330 702
Övriga kortfristiga skulder till kreditinstitut					7 694 762
Långfristiga skulder exklusive kortfristig del					18 251 968
Om fem år beräknas nuvarande skulder till kreditinstitut uppgå till					24 126 430
Not 20 Övriga kortfristiga skulder					
Källskatt		4 960	3 325		
Arbetsgivaravgifter		3 173	969		
Mervärdesskatt		1 243	0		
Inre fond		36 671	36 671		
		46 047	40 965		



REVISIONSBERÄTTELSE

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

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Bostadsrättsförening Östlyckan i Alingsås 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.

Annan information än årsredovisningen

Detta dokument innehåller även annan information än årsredovisningen. Det är styrelsen som har ansvaret för denna andra information. (Med den andra informationen menas bostadsrättskollen)

Vårt uttalande avseende årsredovisningen omfattar inte denna information 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 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. 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 Bostadsrättsförening Östlyckan i Alingsås 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 fortlopande 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.

Alingsås

Digitalt signerad av

Jesper Andreasson
BoRevision i Sverige AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Catarina Smith
Av föreningen vald revisor



ÅRSREDOVISNING 2023

Årsredovisning för 2023 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: 2024-03-05 kl. 10:07:44



TOMMY CARLBERG

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-03-18 kl. 07:16:56



MARIA HÖGMAN SINDSJÖ

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-03-04 kl. 17:22:23



KAY ANDRÉASSON

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-03-05 kl. 09:13:07



CARIN ODELL

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-03-04 kl. 19:23:19



GUNNEL JÖNSSON

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-03-04 kl. 16:13:42



JENS AXELSSON

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-03-09 kl. 11:19:12



CATARINA SMITH

Revisor

E-signerade med BankID: 2024-03-22 kl. 07:19:27



JESPER ANDRÉASSON

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2024-03-23 kl. 10:14:03



REVISIONSBERÄTTELSE 2023

Revisionsberättelsen för 2023 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: 2024-03-22 kl. 07:20:26



JESPER ANDRÉASSON

Bolagsrevisor

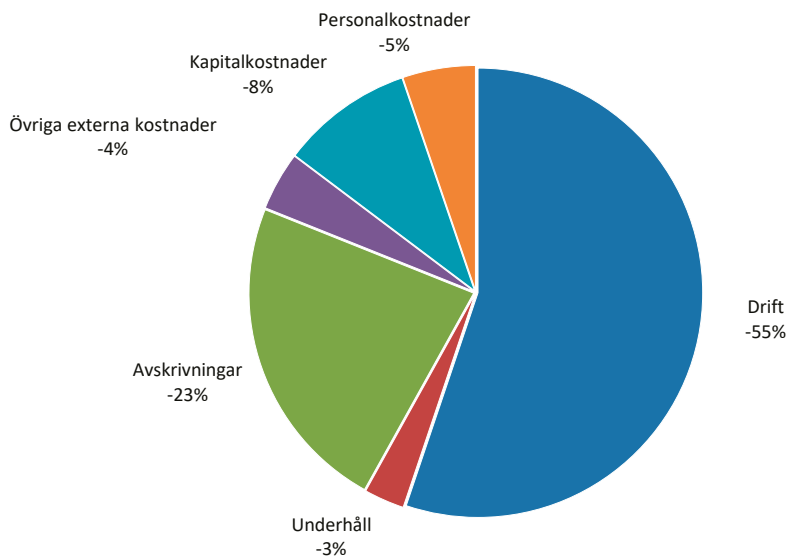
E-signerade med BankID: 2024-03-23 kl. 10:13:44



HSB – där möjligheterna bor



Totala kostnader



Fördelning driftkostnader

