









ÅRSREDOVISNING 2023

HSB Brf Östra Torn i Lund

MEDLEM I HSB

HSB – där möjligheterna bor

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

VERKSAMHETEN

Styrelsen för HSB Brf Östra Torn i Lund med säte i LUND org.nr. 745000-3954 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2023

ALLMÄNT OM VERKSAMHETEN

Föreningen är ett privatbostadsföretag (äkta 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 1968. Föreningens stadgar registrerades senast 2018-09-26.

Föreningen äger och förvaltar

Föreningen äger och förvaltar byggnaden på fastigheten i Lund kommun:

Fastighet	Förvärvsdatum	Nybyggnadsår byggnad
Musikanten 1	1970-01-01	1969
Musikanten 2	1970-01-01	1969
Totalt 2 objekt		

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Länsförsäkringar. Hemförsäkring tecknas och bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna, kollektivt bostadsrättstillägg ingår i föreningens fastighetsförsäkring. Nuvarande försäkringsavtal gäller t.o.m. 2024-03-31.

Antal	Benämning	Total yta m^2
131	garageplatser	0
252	lägenheter (upplåtna med bostadsrätt)	19 416
Totalt 383 objekt		**19 416**

Föreningens lägenheter fördelas på: 22 st 1 rok, 44 st 2 rok, 146 st 3 rok, 40 st 4 rok.

Transaktion 09222115557515579468 Signerat NP, TM, FA, OP, JH, MD, HO, UD, JA, MN

Styrelsens sammansättning

Namn	Roll
Natasa Pavicevic	Ordförande
Tony Meiner	Vice ordförande
Oskar Persson	Sekreterare
Hans Olsson	Ledamot
Ulla-Karin Nilsson Djane	Ledamot
Mende Dimovski	Ledamot
Fredrik Agert	Ledamot
Jonas Henriksson	HSB-ledamot

I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är Fredrik Agert, Tony Meiner och Oskar Persson.

Styrelsen har under året hållit 13 protokollförda styrelsemöten.

Firman tecknas av Natasa Pavicevic, Hans Olsson, Tony Meiner och Oskar Persson.

Revisorer har varit: Johan Asp vald av föreningen, samt en av HSB Riksförbund utsedd revisor hos Borevision i Sverige AB.

Valberedning har varit Eva Werner (ordförande) och Margareta Fornaeus, vald vid föreningsstämman.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2023-05-23. På stämman deltog 37 röstberättigade medlemmar.

VÄSENTLIGA HÄNDELSER UNDER RÄKENSKAPSÅRET

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

En förändring av årsavgiften med +8,5% 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.

Årets obligatoriska fastighetsbesiktning

Årets stadgeenliga fastighetsbesiktning har utförts 2023-10-12 av styrelsen tillsammans med konsult från HSB Skåne. Vid besiktningen framkom inga väsentliga brister.

Under året har föreningen genomfört följande större underhållsåtgärder:

- Stamrenovering - Arbetet innebär i huvudsak ett traditionellt stambyte men omfattar även i viss utsträckning modernare reling . Samtliga badrum kommer att totalrenoveras. Badrumsfönster kommer bytas ut. HSB Skåne har fått förtroendet att projektleda och huvudentreprenör är RSB. Arbeten beräknas löpande fortsätta fram till våren 2024.
- I samband med stamrenovering görs även PCB-sanering vid entréer.

Transaktion 09222115557515579468 Signerat NP, TM, FA, OP, JH, MD, HO, UD, JA, MN

- Byte av radiatorventiler
- Badrumsrenovering inklusive fönsterbyte i badrummet
- Digital taglösning för entréer
- Föryngring av äldre buskage
- Oljning av balkongfront

Ekonomi
Väsentliga händelser i föreningens ekonomi
Avgiftshöjning om 7 %
Gästlägenheten – Hyran för gästlägenheten höjs från 200 kr/natt till 350 kr/natt.
Garage – Garagehyran höjs från 300 kr/mån till 400 kr/mån.
MC garage – Hyran av MC garage höjs från 130 kr/mån till 170 kr/mån.
Prishöjningarna börjar gälla från och med årsskiftet 2023/2024.

Sedan föreningen startade har följande större åtgärder genomförts

Årtal	Ändamål
1985/2008	Byten av fönster och balkongdörrar
2012	Omläggning av takpapp och byte av fläktar
2013/2014	Målning av trapphus, garage, miljöhus och fasader
2015	Takbyte Garage 60 - 992019 Byte till LED lampor i stolparmaturer, trapphus och entréer
2016	Ombyggnad av tak på förrådsbyggnader
2017-2020	Betydande insatser varje år för att föryngra park- och utemiljö
2018	Brister ang. trycksatta rör i kök åtgärdade
2019	Byte av armaturer för utomhusbelysning
2019	Byte av fyra slagportar i förråd C1 och C2(fotbollsplanen)
2019	Sandrening i sandlådor
2020	Radonutredning - lösningsförslag
2020	Byte av takbrunnar
2020	Nytt bastuaggregat
2020	Bytt belysning i fastighetsskötarnas lokal, hobbyrum och bastu
2022/2023	I samband med stamrenovering görs PCB sanering framför portuppgångar

Transaktion 09222115557515579468 Signerat NP, TM, FA, OP, JH, MD, HO, UD, JA, MN

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

Årtal	Ändamål
2022/2024	Stamrenovering
2022/2024	I samband med stamrenovering görs badrumsrenovering i samtliga lägenheter
2022/2024	I samband med stamrenovering görs fönsterbyte i badrum i samtliga lägenheter
2022/2024	I samband med stamrenovering görs uppfräschning av styrelserum och fastighetsskötarnas rum
2023/2024	Översyn av mjukfogar mellan husens betongelement
2022/2024	Löpande underhåll av maskinpark i tvättstugor, ett flertal maskiner står på tur
2022/2025	Målning av betongelement i balkonger på bägge våningar samt träpaneler entréer
2024/2025	Rensning och injustering av ventilation

Övriga väsentliga händelser

Sedan 2021 har vi ett avtal med Avarn security som nu gör dagliga säkerhetsronder på området.

Leverantörer
Avarn Security, säkerhetsrondering
Bengtssons Tvättmaskinservice, service av tvättmaskiner i tvättstugor
Brandservice Syd, brandinspektioner och service
Com Hem (del av Tele2), kabel-TV
Energi Sverige, elavtal
HSB Skåne, ekonomisk förvaltning
HSB Skåne, teknisk förvaltning
HSB Skåne, underhållsplansavtal
Kraftringen, uppvärmning med fjärrvärme
Länsförsäkringar, försäkringar
Ownit (del av Telenor), bredband
Yggdrasil, trädvård

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad hos Länsförsäkringar.
I föreningens fastighetsförsäkring ingår bostadsrättstillägg för föreningens lägenheter. Bostadsrättstillägget försäkrar den boendes underhållsansvar utöver den vanliga hemförsäkringen.

MEDLEMSINFORMATION

Under året har 24 bostadsrätter överlåtits och 0 upplåtits.
Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 343 och under året har det tillkommit 31 och avgått 35 medlemmar.
Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 339.

Transaktion 09222115557515579468 Signerat NP, TM, FA, OP, JH, MD, HO, UD, JA, MN

FLERÅRSÖVERSIKT

	2023	2022	2021	2020	2019
Sparande, kr/kvm	135	218	122	233	134
Skuldsättning, kr/kvm	4 623	2 823	263	263	268
Skuldsättning bostadsrättsyta, kr/kvm	4 623	2 823	263	263	268
Räntekänslighet, %	6	4	1	1	1
Energikostnad, kr/kvm	210	186	186	178	179
Årsavgifter, kr/kvm	757	707	675	649	644
Årsavgifter/totala intäkter, %	93	94	93	93	93
Totala intäkter, kr/kvm	814	756	721	699	695
Nettoomsättning, tkr	15 599	14 634	13 987	13 492	13 406
Resultat efter finansiella poster, tkr	1 427	2 937	-867	2 650	2 125
Soliditet, %	30	39	80	83	80

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

Transaktion 09222115557515579468 Signerat NP, TM, FA, OP, JH, MD, HO, UD, JA, MN

begränsad relevans i en bostadsrättsförening.

FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL

Bundet eget kapital	Belopp vid årets ingång	Disposition av föregående års resultat enligt stämmans beslut	Förändring under året*	Belopp vid årets utgång
Inbetalade insatser, kr	1 627 300	0	0	1 627 300
Underhållsfond, kr	19 890 878	0	-75 987	19 814 897
S:a bundet eget kapital, kr	**21 518 178**	**0**	**-75 987**	**21 442 197**
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat, kr	14 364 034	2 936 539	75 987	17 376 554
Årets resultat, kr	2 936 539	-2 936 539	1 426 624	1 426 624
S:a ansamlad vinst/förlust, kr	**17 300 573**	**0**	**1 502 611**	**18 803 178**
S:a eget kapital, kr	**38 818 751**	**0**	**1 426 624**	**40 245 375**

* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 444 000 kr samt ianspråktagande skett med 519 981 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	17 300 573
Årets resultat, kr	1 426 624
Reservation till underhållsfond, kr	-444 000
Ianspråkstagande av underhållsfond, kr	519 981
Summa till föreningsstämmans förfogande, kr	**18 803 178**

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:	
Balanseras i ny räkning, kr	**18 803 178**

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

Transaktion 09222115557515579468 Signerat NP, TM, FA, OP, JH, MD, HO, UD, JA, MN

RESULTATRÄKNING

		2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
RÖRELSEINTÄKTER			
Nettoomsättning	Not 2	15 598 557	14 634 190
Övriga rörelseintäkter	Not 3	203 186	39 903
SUMMA RÖRELSEINTÄKTER		**15 801 743**	**14 674 093**
RÖRELSEKOSTNADER			
Driftskostnader	Not 4	-9 393 895	-8 979 492
Underhåll enligt plan	Not 5	-519 981	-489 354
Övriga externa kostnader	Not 6	-297 113	-325 769
Personalkostnader och arvoden	Not 7	-257 033	-298 396
Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar	Not 8	-848 977	-816 456
SUMMA RÖRELSEKOSTNADER		**-11 316 998**	**-10 909 466**
RÖRELSERESULTAT		**4 484 745**	**3 764 626**
FINANSIELLA POSTER			
Övriga ränteintäkter och liknande poster		2 622	158
Räntekostnader och liknande resultatposter		-3 060 743	-828 245
SUMMA FINANSIELLA POSTER		**-3 058 121**	**-828 087**
ÅRETS RESULTAT		**1 426 624**	**2 936 539**

Transaktion 09222115557515579468 Signerat NP, TM, FA, OP, JH, MD, HO, UD, JA, MN

BALANSRÄKNING

		2023-12-31	2022-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 9	23 288 469	24 137 446
Pågående nyanläggningar	Not 10	95 384 311	61 195 497
Summa materiella anläggningstillgångar		118 672 780	85 332 943
Finansiella anläggningstillgångar			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 11	500	500
Summa finansiella anläggningstillgångar		500	500
Summa anläggningstillgångar		**118 673 280**	**85 333 443**
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Hyres- och avgiftsfordringar		7 107	3 332
Kundfordringar		200	31 093
Övriga kortfristiga fordringar	Not 12	121 699	119 076
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 13	123 399	138 923
Summa kortfristiga fordringar		252 405	292 424
Kassa och bank			
Bank	Not 14	16 200 310	15 200 576
Summa kassa och bank		16 200 310	15 200 576
Summa omsättningstillgångar		**16 452 715**	**15 493 000**
SUMMA TILLGÅNGAR		**135 125 995**	**100 826 443**

Transaktion 09222115557515579468 Signerat NP, TM, FA, OP, JH, MD, HO, UD, JA, MN

BALANSRÄKNING

		2023-12-31	2022-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		1 627 300	1 627 300
Fond för yttre underhåll		19 814 897	19 890 878
Summa bundet eget kapital		21 442 197	21 518 178
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		17 376 554	14 364 034
Årets resultat		1 426 624	2 936 539
Summa fritt eget kapital		18 803 178	17 300 573
Summa eget kapital		**40 245 375**	**38 818 751**
Skulder			
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	Not 15	69 553 835	54 153 855
Summa långfristiga skulder		69 553 835	54 153 855
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut		20 200 000	650 000
Medlemmarnas inre fond	Not 16	264 446	269 451
Leverantörsskulder		2 790 073	5 079 390
Aktuell skatteskuld	Not 17	29 386	11 746
Övriga kortfristiga skulder	Not 18	14 380	1 208
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 19	2 028 501	1 842 042
Summa kortfristiga skulder		25 326 785	7 853 836
Summa skulder		**94 880 620**	**62 007 691**
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		**135 125 995**	**100 826 443**

Transaktion 09222115557515579468 Signerat NP, TM, FA, OP, JH, MD, HO, UD, JA, MN

KASSAFLÖDESANALYS

	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
LÖPANDE VERKSAMHET		
Rörelseresultat	4 484 745	3 764 626
Justering för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar	848 977	816 456
	5 333 721	4 581 082
Erhållen ränta	2 622	158
Erlagd ränta	-3 061 213	-779 017
Kassaflöde från löpande verksamhet (före förändring av rörelsekapital)	2 275 130	3 802 223
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Ökning (-) /minskning (+) kortfristiga fordringar	40 019	-89 778
Ökning (+) /minskning (-) kortfristiga skulder exkl. skulder till kreditinstitut	-2 076 581	3 046 565
KASSAFLÖDE FRÅN LÖPANDE VERKSAMHET	**238 568**	**6 759 010**
INVESTERINGSVERKSAMHET		
Investeringar i fastigheter	-34 188 814	-53 090 161
KASSAFLÖDE FRÅN INVESTERINGSVERKSAMHET	**-34 188 814**	**-53 090 161**
FINANSIERINGSVERKSAMHET		
Ökning (+) /minskning (-) av skulder till kreditinstitut	34 949 980	49 687 500
KASSAFLÖDE FRÅN FINANSIERINGSVERKSAMHET	**34 949 980**	**49 687 500**
ÅRETS KASSAFLÖDE	**999 734**	**3 356 349**
Likvida medel vid årets början	15 200 576	11 844 226
Likvida medel vid årets slut	16 200 310	15 200 576
	999 734	**3 356 349**

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

Transaktion 09222115557515579468 Signerat NP, TM, FA, OP, JH, MD, HO, UD, JA, MN

NOTER

Not 1 REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

Regelverk för årsredovisningar och redovisningsvaluta

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

Belopp anges i svenska kronor om inget annat anges.

Allmänna värderingsprinciper

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

Avskrivningsperioder

Materiella anläggningstillgångar skrivs av linjärt enligt plan över den beräknade nyttjandeperioden. Då skillnaden i nyttjandeperiod för en materiell anläggningstillgångs betydande komponenter bedöms vara väsentlig, delas tillgången upp på dessa komponenter. Följande avskrivningsperioder tillämpas:
Avskrivningstid på byggnadskomponenter: 10 - 120 år
Mark skrivs inte av.

Fond för yttre underhåll

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

Klassificering av lång- och kortfristig skuld till kreditinstitut

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

Beskattning

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

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

Kassaflödesanalys

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

Transaktion 09222115557515579468 Signerat NP, TM, FA, OP, JH, MD, HO, UD, JA, MN

		2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
Not 2	**NETTOOMSÄTTNING**		
	Årsavgifter bostäder*	14 693 376	13 727 052
	Hyresintäkt garage och bilplatser	427 800	436 860
	Hyresintäkt övrigt	15 600	16 500
	Konsumtionsavgift TV/bredband/iptelefoni	384 048	383 921
	Övriga intäkter i verksamheten	0	450
	Intäkt andrahandsupplåtelse	27 907	32 996
	Intäkt överlåtelser och pantförskrivning	46 526	33 201
	Övriga fakturerade kostnader	0	450
	Övriga primära intäkter och ersättningar	3 300	2 760
		15 598 557	**14 634 190**

* = I årsavgiften ingår el, värme, vatten, renhållning och förvaltningskostnader.

Not 3	**ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER**		
	Elstöd & försäkringsåterbäring (elstöd 177 249 kr, återbäring 25 417 kr)	202 666	0
	Övrigt	520	39 903
		203 186	**39 903**

Not 4	**DRIFTSKOSTNADER**		
	Reparationer	-723 267	-828 586
	El	-909 862	-695 435
	Uppvärmning	-2 585 546	-2 359 137
	Vatten	-589 164	-560 829
	Renhållning	-482 742	-392 236
	Bevakningskostnader	-119 028	-77 275
	TV, bredband, iptelefoni	-299 896	-311 965
	Serviceavtal	-3 945	-2 500
	Förvaltningskostnader	-2 998 863	-3 078 092
	Försäkringar	-188 659	-176 221
	Fastighetsskatt	-459 398	-441 758
	Övriga driftskostnader	-33 524	-55 458
		-9 393 895	**-8 979 492**

Not 5	**UNDERHÅLL ENLIGT PLAN**		
	Underhåll tvättstuga	0	-194 604
	Underhåll mark och utemiljö	-203 500	0
	Underhåll övrigt	-316 481	-294 750
		-519 981	**-489 354**

Not 6	**ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER**		
	Externt revisionsarvode	-23 500	-23 875
	Övriga förvaltningskostnader	-26 121	-17 217
	Kostnader överlåtelse och panter	-77 169	-57 748
	Föreningsverksamhet	0	-1 000
	Kontorsutrustning och -material	-1 267	-1 906
	Kontorskostnad tele, datakommunikation, porto	-5 596	-4 748
	Konsulter	-75 257	-137 570
	Förbrukningsinventarier	-1 995	-3 000
	Medlemsavgifter HSB	-76 600	-76 600
	Stämma och styrelse	-5 756	-2 106
	Arrende, hyra, leasing	-3 852	0
		-297 113	**-325 769**

Transaktion 09222115557515579468 Signerat NP, TM, FA, OP, JH, MD, HO, UD, JA, MN

		2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
Not 7	**PERSONALKOSTNADER OCH ARVODEN**		
	Medelantal anställda	0	0
	Arvode till styrelsen	-176 058	-208 009
	Löner för anställda	-500	0
	Övriga arvoden	-10 720	-18 028
	Revisionsarvode	-9 720	-9 520
	Sociala avgifter	-60 035	-62 839
		-257 033	**-298 396**
Not 8	**AVSKRIVNINGAR**		
	Byggnader	-848 977	-816 456
		-848 977	**-816 456**

	2023-12-31	2022-12-31

Not 9 BYGGNADER OCH MARK

Värdet utgörs av anskaffningsutgiften
Byggnadernas nu aktiverade komponenter är helt avskrivna år 2088

Ackumulerade anskaffningsvärden		
Ingående anskaffningsvärde byggnader	41 534 256	38 043 918
Årets investering byggnader	0	3 490 338
Ingående anskaffningsvärde mark	1 270 000	1 270 000
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	**42 804 256**	**42 804 256**
Ackumulerade avskrivningar enligt plan		
Ingående avskrivningar byggnader	-18 666 810	-17 850 354
Årets avskrivningar byggnader	-848 977	-816 456
Utgående ackumulerade avskrivningar enligt plan	**-19 515 787**	**-18 666 810**
Utgående redovisat värde	**23 288 469**	**24 137 446**
Redovisade värden byggnader	22 018 469	22 867 446
Redovisade värden mark	1 270 000	1 270 000

Fastighetsbeteckning: Musiknten 1& Musikanten 2

Taxeringsvärde	Värdeår	Byggnad	Mark	Totalt	Föreg år
Bostäder hyreshus		185 000 000	111 000 000	296 000 000	296 000 000
Lokaler		2 165 000	3 732 000	5 897 000	5 897 000
		187 165 000	**114 732 000**	**301 897 000**	**301 897 000**

Ställda säkerheter	2023-12-31	2022-12-31
Fastighetsinteckning	90 178 835	55 148 000
varav i eget förvar	0	0
Summa ställda säkerheter	**90 178 835**	**55 148 000**

Not 10 PÅGÅENDE NYANLÄGGNINGAR

Ingående värde pågående nyanläggningar	61 195 497	11 595 674
Årets Investering	34 188 814	49 599 823
Utgående värde pågående nyanläggningar	**95 384 311**	**61 195 497**

Pågående nyanläggningar avser relining och PCB-sanering och planeras vara klart 2024 till en total kostnad av ca 105 000 000 kr.

Not 11 ANDRA LÅNGFRISTIGA VÄRDEPAPPERSINNEHAV

Medlemsandel HSB	500	500
	500	**500**

Not 12 ÖVRIGA KORTFRISTIGA FORDRINGAR

Skattekonto	121 699	119 076
	121 699	**119 076**

Transaktion 09222115557515579468 Signerat NP, TM, FA, OP, JH, MD, HO, UD, JA, MN

	2023-12-31	2022-12-31

Not 13 FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER

Förutbetald försäkring	47 987	44 698
Förutbetald kabel-TV och bredband	75 412	74 536
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	0	19 689
	123 399	**138 923**

Not 14 BANK

Sparbanken Skåne	16 200 310	15 200 576
	16 200 310	**15 200 576**

Not 15 SKULDER TILL KREDITINSTITUT

Låneinstitut	Ränteändring	Räntesats	Konv.datum	Belopp	Nästa års amortering
Stadshypotek AB		2,82%	2024-06-01	19 750 000	200 000
Stadshypotek AB		4,03%	2028-03-01	10 000 000	0
Stadshypotek AB		4,37%	2027-09-01	15 600 000	0
Stadshypotek AB		0,55%	2025-03-01	5 116 335	0
Stadshypotek AB		3,10%	2030-04-30	29 287 500	450 000
Stadshypotek AB		4,03%	2028-03-01	10 000 000	0
				89 753 835	**650 000**

Långfristiga skulder exklusive kortfristig del	**69 553 835**
Nästa års amortering av långfristig skuld	450 000
Lån som ska konverteras inom ett år	19 750 000
Redovisad kortfristig del av långfristig skuld	**20 200 000**
Genomsnittsräntan vid årets utgång	3,32%
Amorteringar inom 2-5 år beräknas uppgå till	2 600 000
Om fem år beräknas skulder till kreditinstitut uppgå på balansdagen till	86 503 835
Summan av skuld som förfaller till betalning om mer än 5 år	48 837 500

Not 16 MEDLEMMARNAS INRE FOND

Ingående värde	269 451	286 120
Uttag	-5 005	-16 669
	264 446	**269 451**

Not 17 AKTUELL SKATTESKULD

Årets beräknade skatteskuld	29 386	11 746
	29 386	**11 746**

Not 18 ÖVRIGA KORTFRISTIGA SKULDER

Övriga kortfristiga skulder	14 380	1 208
	14 380	**1 208**

Transaktion 09222115557515579468 Signerat NP, TM, FA, OP, JH, MD, HO, UD, JA, MN

	2023-12-31	2022-12-31

Not 19 UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER

Upplupen el, vatten, värme, renhållning	555 485	473 044
Upplupna räntekostnader	51 103	51 573
Upplupen revision	22 500	22 000
Förutbetalda årsavgifter och hyror	1 375 273	1 295 425
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	24 140	0
	2 028 501	**1 842 042**

Denna årsredovisning är elektroniskt signerad

Natasa Pavicevic

Tony Meiner

Oskar Persson

Mende Dimovski

Hans Olsson

Fredrik Agert

Ulla-Karin Djane

Jonas Henriksson

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

Johan Asp
Revisor vald av föreningsstämman

Morgan Nilsson
BoRevision i Sverige AB
Revisor utsedd av HSB Riksförbund

Transaktion 09222115557515579468 Signerat NP, TM, FA, OP, JH, MD, HO, UD, JA, MN

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i HSB Brf Östra Torn i Lund, org.nr. 745000-3954

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf Östra Torn i Lund för räkenskapsåret 2023.

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

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

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

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

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

Styrelsens ansvar

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

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

Revisorn utsedd av HSB Riksförbunds ansvar

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Mitt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller våra uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

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

- identifierar och bedömer jag riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för mina uttalanden. 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 Östra Torn i Lund 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. 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.

Lund

Digitalt signerad av

Morgan Nilsson
BoRevision i Sverige AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Johan Asp
Av föreningen vald revisor

ÅRSREDOVISNING 2023

Årsredovisning för 2023 avseende HSB Brf Östra Torn i Lund signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

NATASA PAVICEVIC
Ordförande
E-signerade med BankID: 2024-04-22 kl. 18:13:47

TONY MEINER
Ledamot
E-signerade med BankID: 2024-04-22 kl. 10:27:19

FREDRIK AGERT
Ledamot
E-signerade med BankID: 2024-04-22 kl. 18:18:47

OSKAR PERSSON
Ledamot
E-signerade med BankID: 2024-04-21 kl. 16:50:17

JONAS HENRIKSSON
Ledamot
E-signerade med BankID: 2024-04-22 kl. 11:09:41

MENDE DIMOVSKI
Ledamot
E-signerade med BankID: 2024-04-20 kl. 21:03:27

HANS OLSSON
Ledamot
E-signerade med BankID: 2024-04-21 kl. 12:11:14

ULLA-KARIN DJANE
Ledamot
E-signerade med BankID: 2024-04-23 kl. 07:20:37

JOHAN ASP
Revisor
E-signerade med BankID: 2024-04-24 kl. 19:10:23

MORGAN NILSSON
Bolagsrevisor
E-signerade med BankID: 2024-04-25 kl. 13:42:45

REVISIONSBERÄTTELSE 2023

Revisionsberättelsen för 2023 avseende HSB Brf Östra Torn i Lund signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

JOHAN ASP
Revisor
E-signerade med BankID: 2024-04-24 kl. 19:13:41

MORGAN NILSSON
Bolagsrevisor
E-signerade med BankID: 2024-04-25 kl. 13:43:28

ORDLISTA

ÅRSREDOVISNING

En bostadsrättsförening är enligt bokföringslagen skyldig att för varje år upprätta en årsredovisning i enlighet med årsredovisningslagen. En årsredovisning består av en förvaltningsberättelse, en resultaträkning, en balansräkning samt en notförteckning. Av notförteckningen framgår vilka redovisnings- och värderingsprinciper som tillämpas samt detaljinformation om vissa poster i resultat- och balansräkningen.

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSEN

Styrelsen ska i förvaltningsberättelsen beskriva verksamhetens art och inriktning samt ägarförhållanden, det vill säga antalet medlemmar med eventuella förändringar under året. Verksamhetsbeskrivningen bör innehålla uppgifter om fastigheten, utfört och planerat underhåll, vilka som har haft uppdrag i föreningen samt avgifter. Även väsentliga ekonomiska händelser i övrigt under räkenskapsåret och efter dess utgång bör kommenteras, liksom viktiga ekonomiska förhållanden som inte framgår av resultat- och balansräkningen. Förvaltningsberättelsen ska innehålla styrelsens förslag till föreningsstämman om hur vinst eller förlust ska behandlas.

RESULTATRÄKNINGEN

Resultaträkningen visar vilka intäkter och kostnader föreningen har haft under året. Intäkter minus kostnader är lika med årets redovisade överskott eller underskott. För en bostadsrättsförening gäller det att anpassa inkomsterna till utgifterna. Med andra ord ska årsavgifterna beräknas så att de täcker kassaflödespåverkande kostnader och dessutom skapar utrymme för framtida underhåll.

AVSKRIVNINGAR

Avskrivningar representerar årets kostnad för nyttjandet av föreningens anläggningstillgångar. Anskaffningsvärdet för en anläggningstillgång fördelas på tillgångens bedömda nyttjandeperiod och belastar årsresultatet med en kostnad som benämns avskrivning. I not till byggnader och inventarier framgår även anskaffningsutgift och ackumulerad avskrivning, det vill säga den totala avskrivningen föreningen gjort under årens lopp.

BALANSRÄKNINGEN

Balansräkningen visar föreningens tillgångar (tillgångssidan) och hur dessa finansieras (skuldsidan). På tillgångssidan redovisas anläggningstillgångar och omsättningstillgångar. På skuldsidan redovisas föreningens egna kapital, fastighetslån och övriga skulder. Det egna kapitalet indelas i bundet eget kapital som består av insatser, upplåtelseavgifter och fond för yttre underhåll samt fritt eget kapital som innefattar årets resultat och resultat från tidigare år (balanserat resultat eller ansamlad förlust).

ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR

Tillgångar som är avsedda för långvarigt bruk inom föreningen. Den viktigaste anläggningstillgången är föreningens fastighet med mark och byggnader.

OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR

Andra tillgångar än anläggningstillgångar. Omsättningstillgångar kan i allmänhet omvandlas till likvida medel inom ett år. Hit hör bland annat kortfristiga fordringar och vissa värdepapper samt kontanter (kassa) och banktillgodohavande.

KASSA OCH BANK

Banktillgodohavanden och eventuell handkassa. Om föreningen har sina likvida medel på klientmedelskonto hos HSB-föreningen redovisas detta under övriga fordringar och i not till denna post.

LÅNGFRISTIGA SKULDER

Skulder som bostadsrättsföreningen ska betala först efter ett eller flera år, till exempel fastighetslån med längre återstående bindningstid än ett år från bokslutsdagen.

KORTFRISTIGA SKULDER

Skulder som förfaller till betalning inom ett år, till exempel skatteskulder, leverantörsskulder och nästa års amorteringar samt fastighetslån som ska omförhandlas inom ett år.

FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL

Enligt stadgama för de flesta bostadsrättsföreningar ska styrelsen upprätta underhållsplan för föreningens hus. I enlighet med denna plan, eller på annan grund enligt stadgarna, ska årliga reserveringar göras till fond för yttre underhåll. Reserveringen sker genom en omföring mellan fritt och bundet eget kapital och påverkar inte resultaträkningen. Om föreningen under året utfört planerat underhåll görs en motsatt omföring till balanserat resultat. Reservering och disposition av fonden är ett sätt att i redovisningen hantera att utgifterna för underhåll skiljer sig mycket åt mellan åren och är en del i föreningens säkerställande av medel för underhåll av föreningens tillgångar.

FOND FÖR INRE UNDERHÅLL

Stadgama reglerar om bostadsrättsföreningen ska avsätta medel till fond för inre underhåll. Fondbehållningen i årsredovisningen utvisar föreningens sammanlagda skuld för bostadsrätternas tillgodohavanden.

TOMTRÄTT

En del föreningar äger inte sin mark utan har ett tomträttsavtal med kommunen. Dessa förhandlas normalt om vart tionde år, baserat på markvärdet och en ränta, och kan innebära stora kostnadsökningar om markpriserna gått upp mycket.

KASSAFLÖDESANALYS

I årsredovisningen kan det mellan balansräkning och noter ingå en kassaflödesanalys. Kassaflödesanalys är en formaliserad uppställning av föreningens in- och utbetalningar under året.

LIKVIDITET

Bostadsrättsföreningens förmåga att betala sina kortfristiga skulder. Likviditeten erhålls genom att jämföra bostadsrättsföreningens likvida tillgångar med dess kortfristiga skulder. Är de likvida tillgångarna större än de kortfristiga skulderna, är likviditeten god.

SLUTLIGEN

En årsredovisning beskriver historien men egentligen är framtiden viktigare. Vilka utbetalningar står föreningen inför i form av reparationer och utbyten? Har föreningen en kassa och ett sparande som ger jämna årsavgifter framöver? Uppdaterade underhållsplaner samt flerårsprognoser för att kunna svara på ovanstående är viktiga. Fråga gärna styrelsen om detta även om det inte star något i årsredovisningen.