



HSB – där möjligheterna bor

## ÅRSREDOVISNING 2023

HSB Bostadsrättsföreningen Eternellen 2 i Linköping  
Org nr 716402-6010





# FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

## VERKSAMHETEN

Styrelsen för HSB brf Eternellen 2 i Linköping med säte i Linköping org.nr. 716402-6010 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2023

### ALLMÄNT OM VERKSAMHETEN

Föreningen är ett privatbostadsföretag (äka 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 1982. Föreningens stadgar registrerades senast 2019-06-18.

### Föreningen äger och förvaltar

Föreningen äger och förvaltar byggnaderna på fastigheterna i Linköping kommun:

| Fastighet              | Förvärvsdatum | Nybyggnadsår byggnad |
|------------------------|---------------|----------------------|
| Emiren (kommunägt)     | 1982-01-01    | 1983                 |
| Eternellen 51          | 1982-01-01    | 1983                 |
| Eternellen 52          | 1982-01-01    | 1983                 |
| <b>Totalt 3 objekt</b> |               |                      |

Fastigheterna är fullvärdesförsäkrade i Länsförsäkringar Östgöta. I försäkringen ingår styrelseansvar. Hemförsäkring tecknas och bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna, kollektivt bostadsrättstillägg ingår i föreningens fastighetsförsäkring.

| Antal                    | Benämning                             | Total yta m <sup>2</sup> |
|--------------------------|---------------------------------------|--------------------------|
| 36                       | lägenheter (upplåtna med bostadsrätt) | 3220                     |
| 31                       | p-platser                             | 0                        |
| 9                        | lokaler/förråd                        | 0                        |
| 27                       | garageplatser                         | 0                        |
| <b>Totalt 103 objekt</b> |                                       | <b>3220</b>              |

Föreningens lägenheter fördelas på: 5 st 1 rok, 10 st 2 rok, 5 st 3 rok, 16 st 4 rok.

**Styrelsens sammansättning**

| Namn                | Roll        | Fr.o.m.    | T.o.m.     |
|---------------------|-------------|------------|------------|
| Andreas Gilbertsson | Ordförande  | 2023-05-04 |            |
| Jonas Barrskog      | Ordförande  | 2019-04-30 | 2023-05-04 |
| Jonas Barrskog      | Ledamot     | 2019-04-30 | 2023-05-04 |
| Brita Björnsson     | Ledamot     | 1999-06-30 |            |
| Bengt Ståhlbom      | Ledamot     | 2019-04-30 |            |
| Pär Kvist           | Ledamot     | 2023-05-04 |            |
| Joackim Svensson    | Ledamot     | 2022-05-30 |            |
| Marita Wormén       | Ledamot     | 2022-05-30 |            |
| Johanna Svanberg    | HSB ledamot | 2020-10-07 |            |
| Matilda Länn        | Suppleant   | 2022-05-30 |            |

I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är ledamöterna Andreas Gilbertsson, Bengt Ståhlbom, Joackim Svensson och Marita Wormén samt suppleanten Matilda Länn.

Styrelsen har under året hållit 11 protokollförda styrelsemöten.

Firman tecknas av styrelsen

Firman tecknas två i förening av Brita Björnsson, Bengt Ståhlbom och Andreas Gilbertsson.

Revisorer har varit: Markus Tollin med Jan-Åke Palmkvist som suppleant valda av föreningen, samt en av HSB Riksförbund utsedd revisor hos Borevision.

Valberedning har varit: Jörgen Gustafsson (sammankallande), Björn Björnsson samt Vivi-Ann Carlsson, valda vid föreningsstämman.

**Föreningsstämma**

Ordinarie föreningsstämma hölls 2023-05-04, på stämman deltog 25 röstberättigade medlemmar.

Extra föreningsstämma höll 2023-08-30, på stämman deltog 22 röstberättigade medlemmar. Anledningen till extra stämman var beslut om investering i laddstolpar.

**VÄSENTLIGA HÄNDELSE UNDER RÄKENSKAPSÅRET**

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

En förändring av årsavgiften med +15% per 2024-01-01 är registrerad.

**Årets resultat**

Föreningen gör ett negativt resultat för året om -31 865kr. Resultatet innefattar dock även avskrivningar som inte är likviditetspåverkande. Räknar man bort denna post gör föreningen ett positivt resultat om 343 592 kr. Som en åtgärd att förbättra föreningens resultat har styrelsen höjt årsavgifterna, läs ovan.

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 2023-09-06.

Under verksamhetsåret 2023 har följande åtgärder genomförts:

- Målning utvändigt av Gula Paviljongen (Djurgårdsgatan 19C)
- Installation av 12st laddstolpar på parkeringen Emiren.
- Projektering och upphandling av relining i samtliga 3 bostadsbyggnader.
- Nedtagning av stora almen och några mindre träd.
- Inköp av ljudanläggning till Gula Paviljongen.

Under verksamhetsåret 2023 har följande underhållsavtal slutits eller avslutats:

- HSB: Skötselavtal är uppsagt för omförhandling inför 2025.
- Andreas Gilbertson: Avtal tecknat gällande yttre skötsel årligen april till oktober.

**Sedan föreningen startade har följande större åtgärder genomförts:**

| Årtal | Ändamål                                                                                           |
|-------|---------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 2022  | Nytt tak och hängrännor på Gula Paviljongen                                                       |
| 2022  | Cykeltak och plattläggning, samt nya cykelställ utanför Djurgårdsgatan 23                         |
| 2022  | Byggt en gårdsgård mot gångvägen vid dagiset                                                      |
| 2021  | Ny ytterdörr och skärmtak till lägenhet 36 (extern ingång, Djurgårdsgatan 23)                     |
| 2021  | Skadeförebyggande plåtarbeten på taket till Djurgårdsgatan 19                                     |
| 2021  | Byte av låsmekanismer i entréer till Djurgårdsgatan 19                                            |
| 2020  | Övergång till Individuell mätning och debitering av el                                            |
| 2020  | Byte av termostater på samtliga radiatorer samt justering av värmekurvor                          |
| 2020  | Sotning av rökkanaler i Djurgårdsgatan 19                                                         |
| 2020  | Slipning av golv samt målning av trapphus                                                         |
| 2019  | Energideklaration och radonmätning                                                                |
| 2019  | Åtgärder med avseende på radon i lgh 36 (extern ingång, Djurgårdsgatan 23)                        |
| 2019  | Nytt expansionskärl till Djurgårdsgatan 23 (i UC i Djurgårdsgatan 21, Brf Eternellen 4)           |
| 2019  | Nytt golv i källar-korridoren Djurgårdsgatan 19.                                                  |
| 2018  | Nytt golv samt ny tvättmaskin, torktumlare och rörinstallation i tvättstugan på Djurgårdsgatan 19 |
| 2018  | Nytt passersystem till entréer och nya låscylindrar i samtliga dörrar                             |
| 2017  | Byte av samtliga fönster                                                                          |
| 2016  | Nya rökkanaler i Djurgårdsgatan 19                                                                |
| 2015  | Ombyggnad av samlingslokal till lägenhet                                                          |

**Föreningen planerar följande åtgärder under de närmaste 5 åren:**

| Årtal | Ändamål                                              |
|-------|------------------------------------------------------|
| 2024  | Relining av avloppsstammar i 3st bostadsbyggnader.   |
| 2027  | Takbyte Djurgårdsgatan 15 och 23                     |
| 2028  | Byte/renovering av hissar i Djurgårdsgatan 15 och 23 |

## MEDLEMSINFORMATION

Under året har 1 bostadsrätter överlåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 53 och under året har det tillkommit 2 och avgått 1 medlemmar.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 54.

## FLERÅRSÖVERSIKT

|                                        | 2023  | 2022  | 2021  | 2020  |
|----------------------------------------|-------|-------|-------|-------|
| Sparande, kr/kvm                       | 132   | 104   | 124   | 179   |
| Skuldsättning bostadsrättsyta, kr/kvm  | 3 453 | 3 487 | 3 530 | 3 569 |
| Räntekänslighet, %                     | 6     | 7     | 7     | 7     |
| Energikostnad, kr/kvm                  | 168   | 199   | 176   | 121   |
| Årsavgifter, kr/kvm                    | 568   | 531   | 508   | 508   |
| Årsavgifter/totala intäkter, %         | 74    | 78    | 80    | 84    |
| Totala intäkter, kr/kvm                | 767   | 684   | 634   | 602   |
| Nettoomsättning, tkr                   | 2 408 | 2 131 | 2 003 | 1 920 |
| Resultat efter finansiella poster, tkr | -32   | -397  | -690  | -539  |
| Soliditet, %                           | 33    | 33    | 34    | 36    |

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<br>årets ingång | Disposition av<br>föregående års<br>resultat enligt<br>stämmans beslut | Förändring<br>under året* | Belopp vid<br>årets utgång |
|---------------------------------------|----------------------------|------------------------------------------------------------------------|---------------------------|----------------------------|
| <b>Bundet eget kapital</b>            |                            |                                                                        |                           |                            |
| Inbetalade insatser, kr               | 762 387                    | 0                                                                      | 0                         | 762 387                    |
| Upplåtelseavgifter, kr                | 1 885 413                  | 0                                                                      | 0                         | 1 885 413                  |
| Underhållsfond, kr                    | 1 297 774                  | 0                                                                      | 5 876                     | 1 303 650                  |
| <b>S:a bundet eget kapital, kr</b>    | <b>3 945 574</b>           | <b>0</b>                                                               | <b>5 876</b>              | <b>3 951 450</b>           |
| <b>Fritt eget kapital</b>             |                            |                                                                        |                           |                            |
| Balanserat resultat, kr               | 2 184 002                  | -396 886                                                               | -5 876                    | 1 781 240                  |
| Årets resultat, kr                    | -396 886                   | 396 886                                                                | -31 865                   | -31 865                    |
| <b>S:a ansamlad vinst/förlust, kr</b> | <b>1 787 116</b>           | <b>0</b>                                                               | <b>-37 741</b>            | <b>1 749 375</b>           |
| <b>S:a eget kapital, kr</b>           | <b>5 732 690</b>           | <b>0</b>                                                               | <b>-31 865</b>            | <b>5 700 825</b>           |

\* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 89 000 kr samt ianspråktagande skett med 83 124 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 | 1 787 116        |
| Årets resultat, kr                                  | -31 865          |
| Reservation till underhållsfond, kr                 | -89 000          |
| Ianspråktagande av underhållsfond, kr               | 83 124           |
| <b>Summa till föreningsstämmans förfogande, kr</b>  | <b>1 749 375</b> |

**Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:**

|                                    |                  |
|------------------------------------|------------------|
| <b>Balanseras i ny räkning, kr</b> | <b>1 749 375</b> |
|------------------------------------|------------------|

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

# RESULTATRÄKNING

|                                                            |       | 2023-01-01<br>2023-12-31 | 2022-01-01<br>2022-12-31 |
|------------------------------------------------------------|-------|--------------------------|--------------------------|
| <b>RÖRELSEINTÄKTER</b>                                     |       |                          |                          |
| Nettoomsättning                                            | Not 2 | 2 408 225                | 2 130 896                |
| Övriga rörelseintäkter                                     | Not 3 | 60 129                   | 72 753                   |
| <b>SUMMA RÖRELSEINTÄKTER</b>                               |       | <b>2 468 354</b>         | <b>2 203 649</b>         |
| <b>RÖRELSEKOSTNADER</b>                                    |       |                          |                          |
| Driftskostnader                                            | Not 4 | -1 502 921               | -1 516 628               |
| Underhåll enligt plan                                      | Not 5 | -83 124                  | -310 431                 |
| Övriga externa kostnader                                   | Not 6 | -204 438                 | -169 918                 |
| Personalkostnader och arvoden                              | Not 7 | -65 900                  | -62 952                  |
| Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar | Not 8 | -375 457                 | -422 716                 |
| <b>SUMMA RÖRELSEKOSTNADER</b>                              |       | <b>-2 231 840</b>        | <b>-2 482 645</b>        |
| <b>RÖRELSERESULTAT</b>                                     |       | <b>236 514</b>           | <b>-278 995</b>          |
| <b>FINANSIELLA POSTER</b>                                  |       |                          |                          |
| Övriga ränteintäkter och liknande poster                   |       | 38 826                   | 14 767                   |
| Räntekostnader och liknande resultatposter                 |       | -307 205                 | -132 658                 |
| <b>SUMMA FINANSIELLA POSTER</b>                            |       | <b>-268 379</b>          | <b>-117 891</b>          |
| <b>ÅRETS RESULTAT</b>                                      |       | <b>-31 865</b>           | <b>-396 886</b>          |

# BALANSRÄKNING

|                                                       |        | 2023-12-31               | 2022-12-31               |
|-------------------------------------------------------|--------|--------------------------|--------------------------|
| <b>TILLGÅNGAR</b>                                     |        |                          |                          |
| <b>Anläggningstillgångar</b>                          |        |                          |                          |
| <i><b>Materiella anläggningstillgångar</b></i>        |        |                          |                          |
| Byggnader och mark                                    | Not 9  | 14 943 127               | 15 270 394               |
| Inventarier och installationer                        | Not 10 | 274 084                  | 322 274                  |
| Pågående nyanläggningar                               | Not 11 | 629 197                  | 0                        |
| <i><b>Summa materiella anläggningstillgångar</b></i>  |        | <u>15 846 408</u>        | <u>15 592 668</u>        |
| <i><b>Finansiella anläggningstillgångar</b></i>       |        |                          |                          |
| Andra långfristiga värdepappersinnehav                | Not 12 | 500                      | 500                      |
| <i><b>Summa finansiella anläggningstillgångar</b></i> |        | <u>500</u>               | <u>500</u>               |
| <b>Summa anläggningstillgångar</b>                    |        | <u><b>15 846 908</b></u> | <u><b>15 593 168</b></u> |
| <b>Omsättningstillgångar</b>                          |        |                          |                          |
| <i><b>Kortfristiga fordringar</b></i>                 |        |                          |                          |
| Hyses- och avgiftsfordringar                          |        | 96                       | 0                        |
| Kundfordringar                                        |        | 500                      | 0                        |
| Avräkningskonto HSB                                   |        | 394 018                  | 750 635                  |
| Övriga kortfristiga fordringar                        | Not 13 | 10 839                   | 11 895                   |
| Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter          | Not 14 | 85 815                   | 82 504                   |
| <i><b>Summa kortfristiga fordringar</b></i>           |        | <u>491 267</u>           | <u>845 035</u>           |
| <i><b>Kortfristiga placeringar</b></i>                |        |                          |                          |
| Övriga kortfristiga placeringar                       | Not 15 | 1 200 000                | 1 200 000                |
| <i><b>Summa kortfristiga placeringar</b></i>          |        | <u>1 200 000</u>         | <u>1 200 000</u>         |
| <b>Summa omsättningstillgångar</b>                    |        | <u><b>1 691 267</b></u>  | <u><b>2 045 035</b></u>  |
| <b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>                               |        | <u><b>17 538 175</b></u> | <u><b>17 638 203</b></u> |

## BALANSRÄKNING

|                                              |        | 2023-12-31        | 2022-12-31        |
|----------------------------------------------|--------|-------------------|-------------------|
| <b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>              |        |                   |                   |
| <b>Eget kapital</b>                          |        |                   |                   |
| <i>Bundet eget kapital</i>                   |        |                   |                   |
| Medlemsinsatser                              |        | 762 387           | 762 387           |
| Upplåtelseavgifter                           |        | 1 885 413         | 1 885 413         |
| Fond för yttre underhåll                     |        | 1 303 650         | 1 297 774         |
| <b>Summa bundet eget kapital</b>             |        | <b>3 951 450</b>  | <b>3 945 574</b>  |
| <i>Fritt eget kapital</i>                    |        |                   |                   |
| Balanserat resultat                          |        | 1 781 240         | 2 184 002         |
| Årets resultat                               |        | -31 865           | -396 886          |
| <b>Summa fritt eget kapital</b>              |        | <b>1 749 375</b>  | <b>1 787 116</b>  |
| <b>Summa eget kapital</b>                    |        | <b>5 700 825</b>  | <b>5 732 690</b>  |
| <b>Skulder</b>                               |        |                   |                   |
| <i>Långfristiga skulder</i>                  |        |                   |                   |
| Skulder till kreditinstitut                  | Not 16 | 0                 | 3 750 417         |
| <b>Summa långfristiga skulder</b>            |        | <b>0</b>          | <b>3 750 417</b>  |
| <i>Kortfristiga skulder</i>                  |        |                   |                   |
| Skulder till kreditinstitut                  | Not 16 | 11 114 181        | 7 476 204         |
| Medlemmarnas inre fond                       | Not 17 | 6 443             | 6 443             |
| Leverantörsskulder                           |        | 293 860           | 338 445           |
| Aktuell skatteskuld                          | Not 18 | 17 598            | 9 961             |
| Övriga kortfristiga skulder                  | Not 19 | 53 539            | 43 738            |
| Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter | Not 20 | 351 730           | 280 304           |
| <b>Summa kortfristiga skulder</b>            |        | <b>11 837 351</b> | <b>8 155 095</b>  |
| <b>Summa skulder</b>                         |        | <b>11 837 351</b> | <b>11 905 512</b> |
| <b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>        |        | <b>17 538 175</b> | <b>17 638 203</b> |

## KASSAFLÖDESANALYS

|                                                                                   | 2023-01-01<br>2023-12-31 | 2022-01-01<br>2022-12-31 |
|-----------------------------------------------------------------------------------|--------------------------|--------------------------|
| <b>LÖPANDE VERKSAMHET</b>                                                         |                          |                          |
| Rörelseresultat                                                                   | 236 514                  | -278 995                 |
| <i>Justering för poster som inte ingår i kassaflödet</i>                          |                          |                          |
| Avskrivningar                                                                     | 375 457                  | 422 716                  |
|                                                                                   | <u>611 971</u>           | <u>143 721</u>           |
| Erhållen ränta                                                                    | 37 026                   | 16 400                   |
| Erlagd ränta                                                                      | -244 123                 | -139 307                 |
| <b>Kassaflöde från löpande verksamhet<br/>(före förändring av rörelsekapital)</b> | <u>404 874</u>           | <u>20 814</u>            |
| <i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>                              |                          |                          |
| Ökning (-) /minskning (+) kortfristiga fordringar                                 | -1 050                   | 3 902                    |
| Ökning (+) /minskning (-) kortfristiga skulder exkl. skulder till kreditinstitut  | -18 804                  | 160 523                  |
| <b>KASSAFLÖDE FRÅN LÖPANDE VERKSAMHET</b>                                         | <b>385 019</b>           | <b>185 239</b>           |
| <b>INVESTERINGSVERKSAMHET</b>                                                     |                          |                          |
| Investeringar i fastigheter                                                       | -629 197                 | -274 010                 |
| <b>KASSAFLÖDE FRÅN INVESTERINGSVERKSAMHET</b>                                     | <b>-629 197</b>          | <b>-274 010</b>          |
| <b>FINANSIERINGSVERKSAMHET</b>                                                    |                          |                          |
| Ökning (+) /minskning (-) av skulder till kreditinstitut                          | -112 440                 | -140 120                 |
| <b>KASSAFLÖDE FRÅN FINANSIERINGSVERKSAMHET</b>                                    | <b>-112 440</b>          | <b>-140 120</b>          |
| <b>ÅRETS KASSAFLÖDE</b>                                                           | <b>-356 618</b>          | <b>-228 891</b>          |
| <b>Likvida medel vid årets början</b>                                             | 1 950 635                | 2 179 527                |
| <b>Likvida medel vid årets slut</b>                                               | <u>1 594 017</u>         | <u>1 950 635</u>         |
|                                                                                   | <b>-356 618</b>          | <b>-228 891</b>          |

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

## NOTER

### Not 1 REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

#### Regelverk för årsredovisningar och redovisningsvaluta

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

Belopp anges i svenska kronor om inget annat anges.

#### Allmänna värderingsprinciper

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

#### Avskrivningsperioder

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

|                                              |             |
|----------------------------------------------|-------------|
| Avskrivningstid på byggnadskomponenter:      | 00 - 120 år |
| Avskrivningstid på markanläggningar:         | 10 - 20 år  |
| Avskrivningstid på maskiner och inventarier: | 10 år       |

Mark skrivs inte av.

#### Fond för yttre underhåll

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

#### Klassificering av lång- och kortfristig skuld till kreditinstitut

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

#### Beskattning

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

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

|                                                             |            |
|-------------------------------------------------------------|------------|
| Föreningens taxerade underskott uppgick vid årets slut till | 10 104 tkr |
| Förändring jämfört med föregående år                        | 0 tkr      |

#### Kassaflödesanalys

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

|                                                       | 2023-01-01<br>2023-12-31 | 2022-01-01<br>2022-12-31 |
|-------------------------------------------------------|--------------------------|--------------------------|
| <b>Not 2 NETTOOMSÄTTNING</b>                          |                          |                          |
| Årsavgifter bostäder                                  | 1 829 592                | 1 709 880                |
| Hysesintäkt lokaler                                   | 20 800                   | 19 900                   |
| Hysesintäkt garage och bilplatser                     | 268 350                  | 195 037                  |
| Hysesintäkt övrigt                                    | 11 189                   | 34 750                   |
| Konsumtionsavgift el                                  | 176 392                  | 84 533                   |
| Övriga intäkter i verksamheten                        | 100 106                  | 83 414                   |
| Intäkt överlåtelse och pantförskrivning               | 1 796                    | 3 382                    |
|                                                       | <b>2 408 225</b>         | <b>2 130 896</b>         |
| <b>Not 3 ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER</b>                   |                          |                          |
| Försäkringsersättning                                 | 0                        | 62 594                   |
| Elstöd                                                | 52 910                   | 0                        |
| Övriga primära intäkter och ersättningar              | 990                      | 3 008                    |
| Övrigt                                                | 6 229                    | 7 151                    |
|                                                       | <b>60 129</b>            | <b>72 753</b>            |
| <b>Not 4 DRIFTSKOSTNADER</b>                          |                          |                          |
| Reparationer                                          | -128 595                 | -218 742                 |
| El                                                    | -157 696                 | -273 388                 |
| Uppvärmning                                           | -317 972                 | -310 892                 |
| Vatten                                                | -67 831                  | -58 493                  |
| Renhållning                                           | -64 087                  | -59 869                  |
| TV, bredband, iptelefoni                              | -111 918                 | -111 321                 |
| Obligatoriska besiktningar                            | -43 115                  | 0                        |
| Hissar serviceavtal & besiktning                      | -45 502                  | -64 041                  |
| Förvaltningskostnader                                 | -326 622                 | -197 600                 |
| Försäkringar                                          | -44 302                  | -41 952                  |
| Fastighetsskatt                                       | -67 404                  | -64 884                  |
| Övriga driftskostnader inkl arrende parkeringsplatser | -127 878                 | -115 446                 |
|                                                       | <b>-1 502 921</b>        | <b>-1 516 628</b>        |
| <b>Not 5 UNDERHÅLL ENLIGT PLAN</b>                    |                          |                          |
| Underhåll övrigt                                      | -83 124                  | -310 431                 |
|                                                       | <b>-83 124</b>           | <b>-310 431</b>          |
| <b>Not 6 ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER</b>                 |                          |                          |
| Externt revisionsarvode                               | -12 500                  | -11 625                  |
| Övriga förvaltningskostnader                          | -111 924                 | -98 171                  |
| Kostnader överlåtelse och panter                      | -2 321                   | -4 570                   |
| Föreningsverksamhet                                   | -5 805                   | -3 264                   |
| Kontorskostnad tele, datakommunikation, porto         | -6 115                   | -11 852                  |
| Konsulter                                             | -27 804                  | 0                        |
| Förbrukningsinventarier                               | -1 260                   | -12 825                  |
| Medlemsavgifter HSB                                   | -14 400                  | -14 400                  |
| Stämma och styrelse                                   | -22 309                  | -13 211                  |
|                                                       | <b>-204 438</b>          | <b>-169 918</b>          |
| <b>Not 7 PERSONALKOSTNADER OCH ARVODEN</b>            |                          |                          |
| Arvode till styrelsen                                 | -51 000                  | -43 000                  |
| Övriga arvoden                                        | -2 000                   | -8 000                   |
| Revisionsarvode                                       | -1 000                   | -1 000                   |
| Sociala avgifter                                      | -11 400                  | -10 952                  |
| Utbildning                                            | -500                     | 0                        |
|                                                       | <b>-65 900</b>           | <b>-62 952</b>           |

|  | 2023-01-01<br>2023-12-31 | 2022-01-01<br>2022-12-31 |
|--|--------------------------|--------------------------|
|--|--------------------------|--------------------------|

**Not 8 AVSKRIVNINGAR**

|                                |                 |                 |
|--------------------------------|-----------------|-----------------|
| Byggnader                      | -316 238        | -363 394        |
| Markanläggningar               | -11 029         | -11 029         |
| Installationer och inventarier | -48 190         | -48 190         |
| Restvärdeavskrivning fastighet | 0               | -103            |
|                                | <u>-375 457</u> | <u>-422 716</u> |

2023-12-31

2022-12-31

**Not 9 BYGGNADER OCH MARK**

Värdet utgörs av anskaffningsutgiften

Byggnadernas nu aktiverade komponenter är helt avskrivna år

2137

**Akkumulerade anskaffningsvärden**

Ingående anskaffningsvärde byggnader

19 914 582

19 647 926

Årets försäljning, utrangering byggnad

0

-7 354

Årets investering byggnader

0

274 010

Ingående anskaffningsvärde mark

1 980 000

1 980 000

Ingående anskaffningsvärde markanläggningar

220 586

220 586

**Utgående ackumulerade anskaffningsvärden**

22 115 168

22 115 168

**Akkumulerade avskrivningar enligt plan**

Ingående avskrivningar byggnader

-6 821 797

-6 465 654

Årets försäljning, utrangering byggnad

0

7 251

Årets avskrivningar byggnader

-316 238

-363 394

Ingående avskrivningar markanläggningar

-22 977

-11 948

Årets avskrivningar markanläggningar

-11 029

-11 029

**Utgående ackumulerade avskrivningar enligt plan**

-7 172 041

-6 844 774

**Utgående redovisat värde**

14 943 127

15 270 394

Redovisade värden byggnader

12 776 547

13 092 785

Redovisade värden mark

1 980 000

1 980 000

Redovisade värden markanläggningar

186 580

197 609

**Fastighetsbeteckning:** Eternellen 51 och 52

| <b>Taxeringsvärde</b>     | <b>Värdeår</b> | <b>Byggnad</b>    | <b>Mark</b>       | <b>Totalt</b>     | <b>Föreg år</b>   |
|---------------------------|----------------|-------------------|-------------------|-------------------|-------------------|
| Bostäder/lokaler hyreshus | 1983           | 37 780 000        | 24 240 000        | 62 020 000        | 62 020 000        |
|                           |                | <b>37 780 000</b> | <b>24 240 000</b> | <b>62 020 000</b> | <b>62 020 000</b> |

**Ställda säkerheter**

2023-12-31

2022-12-31

Fastighetsinteckning

15 790 000

15 790 000

**Summa ställda säkerheter**

15 790 000

15 790 000

**Not 10 INVENTARIER OCH INSTALLATIONER**

Ingående anskaffningsvärden

481 901

481 901

Utgående anskaffningsvärden

481 901

481 901

Ingående avskrivningar

-159 627

-111 437

Årets avskrivningar

-48 190

-48 190

Utgående avskrivningar

-207 817

-159 627

**Utgående redovisat värde**

274 084

322 274

Avskrivning görs enligt linjär metod under tio år.

2023-12-31

2022-12-31

**Not 11 PÅGÅENDE NYANLÄGGNINGAR**

|                                        |                |          |
|----------------------------------------|----------------|----------|
| Årets Investering                      | 629 197        | 0        |
| Utgående värde pågående nyanläggningar | <b>629 197</b> | <b>0</b> |

Pågående nyanläggningar avser installation laddstolpar och relining. Och planeras vara klart under 2024. Till en total utgift av laddstolpar ca 250 tkr och relining ca 4 miljoner.

**Not 12 ANDRA LÅNGFRISTIGA VÄRDEPAPPERSINNEHAV**

|                  |            |            |
|------------------|------------|------------|
| Medlemsandel HSB | 500        | 500        |
|                  | <b>500</b> | <b>500</b> |

**Not 13 ÖVRIGA KORTFRISTIGA FORDRINGAR**

|                                |               |               |
|--------------------------------|---------------|---------------|
| Skattekonto                    | 9 393         | 7 400         |
| Övriga kortfristiga fordringar | 1 446         | 4 495         |
|                                | <b>10 839</b> | <b>11 895</b> |

**Not 14 FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER**

|                                                     |               |               |
|-----------------------------------------------------|---------------|---------------|
| Upplupna ränteintäkter                              | 3 900         | 2 100         |
| Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter | 81 915        | 80 404        |
|                                                     | <b>85 815</b> | <b>82 504</b> |

**Not 15 KORTFRISTIGA PLACERINGAR**

|                  | Räntesats | Konv.datum |                  |                  |
|------------------|-----------|------------|------------------|------------------|
| HSB Östergötland | 3,9%      | 2024-02-29 | 1 200 000        | 1 200 000        |
|                  |           |            | <b>1 200 000</b> | <b>1 200 000</b> |

**Not 16 SKULDER TILL KREDITINSTITUT**

| Låneinstitut | Ränteändring | Räntesats | Konv.datum | Belopp            | Nästa års amortering |
|--------------|--------------|-----------|------------|-------------------|----------------------|
| Stadshypotek |              | 0,54%     | 2024-09-01 | 3 750 417         | 43 232               |
| Stadshypotek |              | 4,85%     | 2024-01-02 | 4 830 280         | 55 360               |
| Stadshypotek |              | 4,78%     | 2024-03-01 | 2 533 484         | 27 688               |
|              |              |           |            | <b>11 114 181</b> | <b>126 280</b>       |

Långfristiga skulder exklusive kortfristig del **0**

Nästa års amortering av långfristig skuld **0**

Lån som ska konverteras inom ett år **11 114 181**

Redovisad kortfristig del av långfristig skuld **11 114 181**

Genomsnittsräntan vid årets utgång **3,39%**

Amorteringar inom 2-5 år beräknas uppgå till **505 120**

Om fem år beräknas skulder till kreditinstitut uppgå på balansdagen till **10 482 781**

Summan av skuld som förfaller till betalning om mer än 5 år **0**

**Not 17 MEDLEMMARNAS INRE FOND**

|                |              |              |
|----------------|--------------|--------------|
| Ingående värde | 6 443        | 8 166        |
| Uttag          | 0            | -1 723       |
|                | <b>6 443</b> | <b>6 443</b> |

**Not 18 AKTUELL SKATTESKULD**

|                             |               |              |
|-----------------------------|---------------|--------------|
| Årets beräknade skatteskuld | 17 598        | 9 961        |
|                             | <b>17 598</b> | <b>9 961</b> |

|                                                            | 2023-12-31     | 2022-12-31     |
|------------------------------------------------------------|----------------|----------------|
| <b>Not 19 ÖVRIGA KORTFRISTIGA SKULDER</b>                  |                |                |
| Mervärdeskatt                                              | 53 539         | 43 738         |
|                                                            | <b>53 539</b>  | <b>43 738</b>  |
| <b>Not 20 UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER</b> |                |                |
| Upplupna räntekostnader                                    | 68 652         | 5 570          |
| Förutbetalda årsavgifter och hyror                         | 210 078        | 195 734        |
| Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter        | 73 000         | 79 000         |
|                                                            | <b>351 730</b> | <b>280 304</b> |

Denna årsredovisning är elektroniskt signerad

.....  
Andreas Gilbertsson

.....  
Bengt Ståhlbom

.....  
Brita Björnsson

.....  
Joackim Svensson

.....  
Johanna Svanberg

.....  
Marita Wormén

.....  
Pär Kvist

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

BoRevision i Sverige AB

.....  
Markus Tollin

Revisor vald av föreningsstämman

.....  
Niclas Wärenfeldt

Revisor utsedd av HSB Riksförbund

# REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i HSB Brf Eternellen 2 i Linköping, org.nr. 716425-8332

## Rapport om årsredovisningen

### Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf Eternellen 2 i Linköping 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. Revisorenas ansvar enligt denna sed beskrivs närmare i avsnitten Revisorn utsedd av HSB Riksförbunds ansvar och Den föreningsvalda revisorns ansvar.

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

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

### Styrelsens ansvar

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

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

### Revisorn utsedd av HSB Riksförbunds ansvar

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

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

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

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

### Den föreningsvalda revisorns ansvar

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

## Rapport om andra krav enligt lagar, andra författningar samt stadgar

### Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för HSB Brf Eternellen 2 i Linköping 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.

Linköping

Digitalt signerad av

Niclas Wärenfeldt  
BoRevision i Sverige AB  
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Markus Tollin  
Av föreningen vald revisor



## ÅRSREDOVISNING 2023

Årsredovisning för 2023 avseende HSB brf Eternellen 2 i Linköping signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

**ANDREAS GILBERTSSON**

**Ordförande**

E-signerade med BankID: 2024-03-25 kl. 19:58:37



**MARITA WORMÉN**

**Ledamot**

E-signerade med BankID: 2024-04-11 kl. 07:35:42



**BENGT STÅHLBOM**

**Ledamot**

E-signerade med BankID: 2024-03-26 kl. 08:18:35



**BRITA BJÖRNSSON**

**Ledamot**

E-signerade med BankID: 2024-03-27 kl. 10:11:03



**JOACKIM SVENSSON**

**Ledamot**

E-signerade med BankID: 2024-03-26 kl. 06:59:34



**PÅR KVIST**

**Ledamot**

E-signerade med BankID: 2024-03-26 kl. 09:49:08



**JOHANNA SVANBERG**

**Ledamot**

E-signerade med BankID: 2024-03-25 kl. 15:27:27



**MARKUS TOLLIN**

**Revisor**

E-signerade med BankID: 2024-04-12 kl. 09:53:50



**NICLAS WÄRENFELDT**

**Bolagsrevisor**

E-signerade med BankID: 2024-04-12 kl. 12:37:38



## REVISIONSBERÄTTELSE 2023

Revisionsberättelsen för 2023 avseende HSB brf Eternellen 2 i Linköping signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

**MARKUS TOLLIN**

**Revisor**

E-signerade med BankID: 2024-04-12 kl. 09:54:09



**NICLAS WÄRENFELDT**

**Bolagsrevisor**

E-signerade med BankID: 2024-04-12 kl. 12:39:11



# 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.