



ÅRSREDOVISNING 2022

HSB brf Eternellen 2 i Linköping

MEDLEM I HSB



HSB – där möjligheterna bor



FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

VERKSAMHETEN

Styrelsen för HSB brf Eternellen 2 i Linköping med säte i Linköping org.nr. 716402-6010 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2022

ALLMÄNT OM VERKSAMHETEN

Föreningen är en 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 1982. Föreningens stadgar registrerades senast 2019-06-18.

Föreningen äger och förvaltar

Föreningen äger och förvaltar byggnaderna på fastigheterna i Linköping kommun:

Fastighet	Förvävsdatum	Nybyggnadsår byggnad
Emiren (kommunägt)	1982-01-01	1983
Eternellen 51	1982-01-01	1983
Eternellen 52	1982-01-01	1983
Totalt 3 objekt		

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

Antal	Benämning	Total yta m ²
36	lägenheter (upplåtna med bostadsrätt)	3220
23	p-platser	0
9	lokaler/förråd	0
27	garageplatser	0
Totalt 95 objekt		3220

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.
Jonas Barrskog	Ordförande	2019-04-30	
Brita Björnsson	Ledamot	1999-06-30	
Bo Carlsson	Ledamot	2018-05-10	2022-05-30
Bengt Ståhlbom	Ledamot	2019-04-30	
Joackim Svensson	Ledamot	2022-05-30	
Joackim Svensson	Suppleant	2021-05-05	2022-05-30
Marita Wormén	Ledamot	2022-05-30	
Marita Wormén	Suppleant	2020-07-09	2022-05-30
Andreas Gilbertsson	Ledamot	2021-05-05	2022-09-07
Johanna Svanberg	Ledamot	2020-10-07	
Hanna Karlsson	Suppleant	2019-04-30	2022-05-30
Matilda Länn	Suppleant	2022-05-30	

I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är: ledamoten Brita Björnsson och suppleanten Matilda Länn.

Styrelsen har under året hållit 10 protokollförda styrelsemöten.

Firmatecknare har varit: Brita Björnsson, Bo Carlsson, Bengt Ståhlbom, Andreas Gilbertsson, Jonas Barrskog.

Firman tecknas enligt ovan av två ledamöter i förening.

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 2022-05-19.

VÄSENTLIGA HÄNDELSE UNDER RÄKENSKAPSÅRET

Årsavgiften förändrades fr.o.m. 2022-01-01 med +4,5%.

En förändring av årsavgiften med +7% per 2023-01-01 är registrerad.

Föreningen har en underhållsplan som redovisar fastighetens underhållsbehov.

Föreningen har en investeringsplan som redovisar större åtgärder som kräver investering.

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

Senaste stadgeenliga fastighetsbesiktning utfördes i enlighet med föreningens underhållsplan 2022-08-24.

Under verksamhetsåret 2022 har följande åtgärder genomförts:

- Nytt tak och måning utvändigt av Gula Paviljongen (Djurgårdsgatan 19C)

- Plattläggning kring nya cykelplatser utanför Djurgårdsgatan 23
- Byggt en gärsgård mot gångvägen vid dagiset
- Diverse mindre underhåll som målning

Under verksamhetsåret 2022 har följande underhållsavtal slutits:

- OTIS: Serviceavtal för hissar
- Certego: Serviceavtal för passersystem och dörrmiljöer
- Presto: Brandsäkerhet (brandsläckare, brandvarnare, rökluckor, mm)

Sedan föreningen startade har följande större åtgärder genomförts:

Årtal	Ändamål
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
2023	Relining av stammar
2024	Fasadtvätt
2024	Takbyte Djurgårdsgatan 15 och 23
2025	Byte av lägenhetsdörrar
2026	Byte enovering av hissar i Djurgårdsgatan 15 och 23

MEDLEMSINFORMATION

Under året har 3 bostadsrätter överlåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 54 och under året har det tillkommit 4 och avgått 5 medlemmar.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 53.

FLERÅRSÖVERSIKT

	2022	2021	2020	2019	2018
Sparande, kr/kvm	104	124	179	0	0
Skuldsättning, kr/kvm	3 470	3 513	3 552	0	0
Räntekänslighet, %	7	7	7	0	0
Energikostnad, kr/kvm	199	176	121	0	0
Driftskostnad, kr/kvm	469	402	305	0	0
Årsavgifter, kr/kvm	531	508	508	508	508
Totala intäkter, kr/kvm	681	531	599	0	0
Nettoomsättning, tkr	2 131	2 003	1 920	1 953	1 912
Resultat efter finansiella poster, tkr	-397	-690	-539	31	-246
Soliditet, %	33	34	36	38	37

Sparande:

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

Varför? Ett sparande behövs för att klara framtida investeringsbehov eller kostnadsökningar.

Skuldsättning:

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

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

Räntekänslighet:

Definition: 1 procentenhets ränteförändring av de totala räntebärande skulderna delat med de totala årsavgifterna

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

Energikostnad:

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

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

Driftskostnad:

Definition: Totala kostnader för drift inklusive energikostnad per kvm total yta (boyta + lokalyta)

Varför? Ger en bild av föreningens löpande utgifter för drift och förvaltning av dess fastighet(er).

Årsavgifter:

Definition: Totala årsavgifter per kvm total boyta (Bostadsrättsytan)

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

FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL

	Belopp vid årets ingång	Disposition av föregående års resultat enligt stämman beslut	Förändring under året*	Belopp vid årets utgång
Bundet eget kapital				
Inbetalade insatser, kr	762 387	0	0	762 387
Kapitaltillskott/extra insats, kr	0	0	0	0
Upplåtelseavgifter, kr	1 885 413	0	0	1 885 413
Uppskrivningsfond, kr	0	0	0	0
Underhållsfond, kr	1 447 205	0	-149 431	1 297 774
S:a bundet eget kapital, kr	4 095 005	0	-149 431	3 945 574
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat, kr	2 724 187	-689 615	149 431	2 184 002
Årets resultat, kr	-689 615	689 615	-396 886	-396 886
S:a ansamlad vinst/förlust, kr	2 034 572	0	-247 455	1 787 116
S:a eget kapital, kr	6 129 577	0	-396 886	5 732 690

* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 161 000 kr samt ianspråktagande skett med 310 431 kr

RESULTATDISPOSITION

Enligt föreningens registrerade stadgar är det styrelsen som beslutar om reservation till eller ianspråktagande från underhållsfonden.

Till föreningsstämmans förfogande står följande belopp i kronor:

Balanserat resultat enligt föregående årsstämma, kr	2 034 571
Årets resultat, kr	-396 886
Reservation till underhållsfond, kr	-161 000
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	310 431
Summa till föreningsstämmans förfogande, kr	1 787 116

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Styrelsens förslag gällande extra reservation till underhållsfond, kr	-0
Balanseras i ny räkning, kr	1 787 116

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

RESULTATRÄKNING

		2022-01-01 2022-12-31	2021-01-01 2021-12-31
RÖRELSEINTÄKTER			
Nettoomsättning	Not 2	2 130 896	2 002 706
Övriga rörelseintäkter	Not 3	72 753	40 134
SUMMA RÖRELSEINTÄKTER		2 203 649	2 042 840
RÖRELSEKOSTNADER			
Driftskostnader	Not 4	-1 516 628	-1 299 786
Underhåll enligt plan	Not 5	-310 431	-676 114
Övriga externa kostnader	Not 6	-169 918	-160 902
Personalkostnader och arvoden	Not 7	-62 952	-64 221
Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar	Not 8	-422 716	-415 128
SUMMA RÖRELSEKOSTNADER		-2 482 645	-2 616 152
RÖRELSERESULTAT		-278 995	-573 311
FINANSIELLA POSTER			
Övriga ränteintäkter och liknande poster		14 767	12 133
Räntekostnader och liknande resultatposter		-132 658	-128 437
SUMMA FINANSIELLA POSTER		-117 891	-116 304
ÅRETS RESULTAT		-396 886	-689 615

BALANSRÄKNING

		2022-12-31	2021-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	Not 9	15 270 394	15 370 910
Inventarier och installationer	Not 10	322 274	370 464
<i>Summa materiella anläggningstillgångar</i>		<u>15 592 668</u>	<u>15 741 374</u>
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 11	500	500
<i>Summa finansiella anläggningstillgångar</i>		<u>500</u>	<u>500</u>
Summa anläggningstillgångar		<u>15 593 168</u>	<u>15 741 874</u>
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Avräkningskonto HSB		750 635	574 491
Övriga kortfristiga fordringar	Not 12	11 895	20 584
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 13	82 504	79 351
<i>Summa kortfristiga fordringar</i>		<u>845 035</u>	<u>674 425</u>
<i>Kortfristiga placeringar</i>			
Övriga kortfristiga placeringar	Not 14	1 200 000	1 600 000
<i>Summa kortfristiga placeringar</i>		<u>1 200 000</u>	<u>1 600 000</u>
<i>Kassa och bank</i>			
Bank	Not 15	0	5 036
<i>Summa kassa och bank</i>		<u>0</u>	<u>5 036</u>
Summa omsättningstillgångar		<u>2 045 035</u>	<u>2 279 461</u>
SUMMA TILLGÅNGAR		<u>17 638 203</u>	<u>18 021 335</u>

BALANSRÄKNING

		2022-12-31	2021-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		762 387	762 387
Upplåtelseavgifter		1 885 413	1 885 413
Fond för yttre underhåll		1 297 774	1 447 205
Summa bundet eget kapital		3 945 574	4 095 005
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		2 184 002	2 724 187
Årets resultat		-396 886	-689 615
Summa fritt eget kapital		1 787 116	2 034 571
Summa eget kapital		5 732 690	6 129 576
Skulder			
<i>Långfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut	Not 16	3 750 417	6 299 461
Summa långfristiga skulder		3 750 417	6 299 461
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut	Not 16	7 476 204	5 067 280
Medlemmarnas inre fond	Not 17	6 443	8 166
Leverantörsskulder		338 445	221 184
Aktuell skatteskuld	Not 18	9 961	0
Övriga kortfristiga skulder	Not 19	43 738	24 176
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 20	280 304	271 492
Summa kortfristiga skulder		8 155 095	5 592 298
Summa skulder		11 905 512	11 891 759
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		17 638 203	18 021 335

KASSAFLÖDESANALYS

	2022-01-01 2022-12-31	2021-01-01 2021-12-31
LÖPANDE VERKSAMHET		
Rörelseresultat	-278 995	-573 311
<i>Justering för poster som inte ingår i kassaflödet</i>		
Avskrivningar	422 716	415 128
	<u>143 721</u>	<u>-158 183</u>
Erhållen ränta	16 400	9 450
Erlagd ränta	-139 307	-130 792
Kassaflöde från löpande verksamhet (före förändring av rörelsekapital)	<u>20 814</u>	<u>-279 525</u>
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning (-) /minskning (+) kortfristiga fordringar	3 902	161 597
Ökning (+) /minskning (-) kortfristiga skulder exkl. skulder till kreditinstitut	160 523	996
KASSAFLÖDE FRÅN LÖPANDE VERKSAMHET	<u>185 239</u>	<u>-116 933</u>
INVESTERINGSVERKSAMHET		
Investeringar i fastigheter	-274 010	176 438
Investeringar i maskiner/inventarier	0	-142 001
KASSAFLÖDE FRÅN INVESTERINGSVERKSAMHET	<u>-274 010</u>	<u>34 437</u>
FINANSIERINGSVERKSAMHET		
Ökning (+) /minskning (-) av skulder till kreditinstitut	-140 120	-126 280
KASSAFLÖDE FRÅN FINANSIERINGSVERKSAMHET	<u>-140 120</u>	<u>-126 280</u>
ÅRETS KASSAFLÖDE	-228 891	-208 776
Likvida medel vid årets början	2 179 527	2 388 303
Likvida medel vid årets slut	<u>1 950 635</u>	<u>2 179 527</u>
	-228 891	-208 776

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 Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3).

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.

För innehavet av fastigheten betalar föreningen fastighetsavgift och fastighetsskatt enligt gällande skatteregler. I förekommande fall betalar föreningen också skatt för andra skattepliktiga företeelser som till exempel utbetalning av tjänsteinkomst och momspliktig försäljning.

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.

Not 2 NETTOOMSÄTTNING

Årsavgifter bostäder	1 709 880	1 636 260
Hysesintäkt lokaler	19 900	21 900
Hysesintäkt garage och bilplatser	195 037	196 875
Hysesintäkt övrigt	34 750	0
Konsumtionsavgift el	84 533	73 735
Övriga intäkter i verksamheten	83 414	63 706
Intäkt andrahandsupplåtelse	0	2 382
Intäkt överlåtelse och pantförskrivning	3 382	7 848
	2 130 896	2 002 706

Not 3 ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

Försäkringsersättning	62 594	25 572
Övriga primära intäkter och ersättningar	3 008	5 693
Övrigt	7 151	8 869
	72 753	40 134

Not 4 DRIFTSKOSTNADER

Reparationer	-218 742	-72 971
El	-273 388	-202 011
Uppvärmning	-310 892	-309 277
Vatten	-58 493	-59 051
Renhållning	-59 869	-53 263
TV, bredband, iptelefoni	-111 321	-120 377
Hissar serviceavtal & besiktning	-64 041	-83 405
Förvaltningskostnader	-197 600	-201 177
Försäkringar	-41 952	-40 135
Fastighetsskatt	-64 884	-52 524
Övriga driftskostnader inkl arrende parkeringsplatser	-115 446	-105 596
	-1 516 628	-1 299 786

Not 5 UNDERHÅLL ENLIGT PLAN

Underhåll övrigt	-310 431	-676 114
	-310 431	-676 114

Not 6 ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER

Externt revisionsarvode	-11 625	-10 000
Övriga förvaltningskostnader	-98 171	-98 450
Kostnader överlåtelse och panter	-4 570	-8 087
Föreningsverksamhet	-3 264	-4 915
Kontorskostnad tele, datakommunikation, porto	-11 852	-11 445
Förbrukningsinventarier	-12 825	-2 086
Medlemsavgifter HSB	-14 400	-14 400
Stämma och styrelse	-13 211	-11 519
	-169 918	-160 902

Not 7 PERSONALKOSTNADER OCH ARVODEN

Arvode till styrelsen	-43 000	-48 400
Övriga arvoden	-8 000	-4 000
Revisionsarvode	-1 000	-1 000
Sociala avgifter	-10 952	-10 821
	-62 952	-64 221

Not 8 AVSKRIVNINGAR

Byggnader	-363 394	-360 642
Markanläggningar	-11 029	-11 029
Restvärdeavskrivning fastighet	-103	0
Installationer och inventarier	-48 190	-43 457
	-422 716	-415 128

2022-12-31 2021-12-31

Not 9 BYGGNADER OCH MARK

Värdet utgörs av anskaffningsutgiften
Byggnadernas nu aktiverade komponenter är helt avskrivna år 2137

Akkumulerade anskaffningsvärden

Ingående anskaffningsvärde byggnader	19 647 926	19 647 926
Årets försäljning, utträngning byggnad	-7 354	0
Årets investering byggnader	274 010	0
Ingående anskaffningsvärde mark	1 980 000	1 980 000
Ingående anskaffningsvärde markanläggningar	220 586	220 586
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	22 115 168	21 848 512

Akkumulerade avskrivningar enligt plan

Ingående avskrivningar byggnader	-6 465 654	-6 105 012
Årets försäljning, utträngning byggnad	7 251	0
Årets avskrivningar byggnader	-363 394	-360 642
Ingående avskrivningar markanläggningar	-11 948	-919
Årets avskrivningar markanläggningar	-11 029	-11 029
Utgående ackumulerade avskrivningar enligt plan	-6 844 774	-6 477 602

Utgående redovisat värde 15 270 394 15 370 910

Redovisade värden byggnader	13 092 785	13 182 272
Redovisade värden mark	1 980 000	1 980 000
Redovisade värden markanläggningar	197 609	208 638

Fastighetsbeteckning: Eternellen 51 och 52

Taxeringsvärde	Värdeår	Byggnad	Mark	Totalt	Föreg år
Bostäder/lokaler hyreshus	1983	37 780 000	24 240 000	62 020 000	57 000 000
		37 780 000	24 240 000	62 020 000	57 000 000

Ställda säkerheter	2022-12-31	2021-12-31
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	339 900
Årets investeringar	0	142 001
Utgående anskaffningsvärden	481 901	481 901

Ingående avskrivningar	-111 437	-67 980
Årets avskrivningar	-48 190	-43 457
Utgående avskrivningar	-159 627	-111 437

Utgående redovisat värde 322 274 370 464

Avskrivning görs enligt linjär metod under tio år.

Not 11 ANDRA LÅNGFRISTIGA VÄRDEPAPPERSINNEHAV

Medlemsandel HSB Östergötland	500	500
	500	500

	2022-12-31	2021-12-31				
Not 12 ÖVRIGA KORTFRISTIGA FORDRINGAR						
Skattekonto	7 400	9 316				
Övrig skattefordran	0	2 399				
Övriga kortfristiga fordringar	4 495	8 869				
	11 895	20 584				
Not 13 FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER						
Upplupna ränteintäkter	2 100	3 733				
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	80 404	75 618				
	82 504	79 351				
Not 14 KORTFRISTIGA PLACERINGAR						
	Räntesats	Konv.datum				
HSB Östergötland	2,1%	2023-02-28	1 200 000	1 600 000		
			1 200 000	1 600 000		
Not 15 BANK						
Danske Bank			0	5 036		
			0	5 036		
Not 16 SKULDER TILL KREDITINSTITUT						
	Låneinstitut	Räntebindning	Räntesats	Konv.datum	Belopp	Nästa års amortering
	Stadshypotek		0,54%	2024-09-01	3 793 649	43 232
	Stadshypotek		3,25%	2023-03-03	4 871 800	55 360
	Stadshypotek		1,90%	2023-06-01	2 561 172	27 688
					11 226 621	126 280
	Långfristiga skulder exklusive kortfristig del					3 750 417
	Nästa års amortering av långfristig skuld					43 232
	Lån som ska konverteras inom ett år					7 432 972
	Redovisad kortfristig del av långfristig skuld					7 476 204
	Genomsnittsräntan vid årets utgång					1,81%
	Amorteringar inom 2-5 år beräknas uppgå till					505 120
	Om fem år beräknas skulder till kreditinstitut uppgå på balansdagen till					10 595 221
Not 17 MEDLEMMARNAS INRE FOND						
	Ingående värde				8 166	8 166
	Uttag				-1 723	0
					6 443	8 166
Not 18 AKTUELL SKATTESKULD						
	Årets beräknade skatteskuld				9 961	0
					9 961	0
Not 19 ÖVRIGA KORTFRISTIGA SKULDER						
	Mervärdeskatt				43 738	23 738
	Övriga kortfristiga skulder				0	438
					43 738	24 176

	2022-12-31	2021-12-31
Not 20 UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER		
Upplupna räntekostnader	5 570	12 219
Förutbetalda årsavgifter och hyror	195 734	171 023
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	79 000	88 250
	280 304	271 492

Denna årsredovisning är elektroniskt signerad

.....
Bengt Ståhlbom

.....
Brita Björnsson

.....
Joackim Svensson

.....
Johanna Svanberg

.....
Jonas Barrskog

.....
Marita Wormén

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

BoRevision i Sverige AB

.....
Markus Tollin

Revisor vald av föreningsstämman

.....
Josefine Wiebe

Revisor utsedd av HSB Riksförbund

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i HSB Brf Eternellen 2 i Linköping, org.nr. 716402-6010

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf Eternellen 2 i Linköping för räkenskapsåret 2022.

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 2022 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 revisionsmed i Sverige. Mitt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller våra uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionsmed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

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

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

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

Den föreningsvalda revisorns ansvar

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

Rapport om andra krav enligt lagar, andra författningar samt stadgar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för HSB Brf Eternellen 2 i Linköping för räkenskapsåret 2022 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 revisionsssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Revisor utsedd av HSB Riksförbund har i övrigt fullgjort sitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Styrelsens ansvar

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

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

Revisorns ansvar

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

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

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

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

Som en del av en revision enligt god revisionsssed 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 överträdelse 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

Josefine Wiebe
BoRevision i Sverige AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Markus Tollin
Av föreningen vald revisor



ÅRSREDOVISNING 2022

Årsredovisning för 2022 avseende HSB brf Eternellen 2 i Linköping signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

JONAS BARRSKOG

Ordförande

E-signerade med BankID: 2023-03-03 kl. 05:47:24



MARITA WORMÉN

Ledamot

E-signerade med BankID: 2023-03-05 kl. 16:36:48



BENGT STÅHLBOM

Ledamot

E-signerade med BankID: 2023-03-06 kl. 11:50:34



BRITA BJÖRNSSON

Ledamot

E-signerade med BankID: 2023-03-02 kl. 11:27:16



JOACKIM SVENSSON

Ledamot

E-signerade med BankID: 2023-03-02 kl. 13:50:57



JOHANNA SVANBERG

Ledamot

E-signerade med BankID: 2023-03-03 kl. 08:10:50



MARKUS TOLLIN

Revisor

E-signerade med BankID: 2023-03-09 kl. 08:04:41



JOSEFINE WIEBE

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2023-03-09 kl. 11:17:52



REVISIONSBERÄTTELSE 2022

Revisionsberättelsen för 2022 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: 2023-03-09 kl. 08:05:32



JOSEFINE WIEBE

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2023-03-09 kl. 11:18:22



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 stadgarna 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

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

TOMTRÄTT

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

KASSAFLÖDEANALYS

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

LIKVIDITET

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

SLUTLIGEN

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