



ÅRSREDOVISNING 2024

HSB Brf Östra Torn i Lund

MEDLEM I HSB



HSB – där möjligheterna bor



FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

VERKSAMHETEN

Styrelsen för HSB Brf Östra Torn i Lund med säte i LUND org.nr. 745000-3954 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2024.

ALLMÄNT OM VERKSAMHETEN

Föreningen är ett privatbostadsföretag (äkte bostadsrättsförening) enligt inkomstskattelagen (1999:1229). Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostäder till medlemmarna med nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Föreningen registrerades 1968. Föreningens stadgar registrerades senast 2018-09-26.

Föreningen äger och förvaltar

Föreningen äger och förvaltar byggnaden på fastigheten i Lund kommun:

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

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Länsförsäkringar. I försäkringen ingår styrelseansvar. Hemförsäkring tecknas och bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna, kollektivt bostadsrättstillägg ingår i föreningens fastighetsförsäkring. Nuvarande försäkringsavtal gäller t.o.m. 2025-03-31.

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

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

Styrelsens sammansättning

Namn	Roll
Natasa Pavicevic	Ordförande, vald till 2025
Tony Meiner	Vice ordförande, vald till 2026
Hans Olsson	Ledamot, vald till 2025
Ulla-Karin Nilsson Djane	Ledamot, vald till 2025
Mende Dimovski	Ledamot, vald till 2025
Judy Gaunitz	Ledamot, vald till 2026
Kerstin Rüther	Ledamot, vald till 2026
Jonas Henriksson	Ledamot, utsedd av HSB Skåne

I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är Natsa Pavicevic, Hans Olsson, Ulla-Karin Nilsson Djane och Mende Dimovski.

Styrelsen har under året hållit 12 protokollförda styrelsemöten.

Firman tecknas två i förening av Hans Olsson, Natasa Pavicevic och Tony Meiner.

Revisorer har varit Johan Asp med Angelika Öberg som revisorsuppleant, valda av föreningen, samt en av HSB Riksförbund utsedd revisor hos Borevision i Sverige AB.

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

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2024-05-20. På stämman deltog 51 röstberättigade medlemmar.

VÄSENTLIGA HÄNDELSE UNDER RÄKENSKAPSÅRET

Årsavgiften förändrades fr.o.m. 2024-01-01 med +8,5%.

En förändring av årsavgiften med +6,5% per 2025-01-01 är registrerad.

Föreningen har en underhållsplan som redovisar fastighetens underhållsbehov.

Underhållsplanen används både för planering av tekniskt underhåll och för ekonomisk planering.

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

Årets obligatoriska fastighetsbesiktning

Årets stadgeenliga fastighetsbesiktning har utförts 2024-05-03 av styrelsen tillsammans med konsult från HSB Skåne. Vid besiktningen framkom inga väsentliga brister.

Under året har föreningen genomfört följande större underhållsåtgärder:

- Stamrenovering - Arbetet innebär i huvudsak ett traditionellt stambyte men omfattar även i viss utsträckning modernare relining. Samtliga badrum kommer att totalrenoveras.

Badrumsfönster kommer bytas ut. HSB Skåne har fått förtroendet att projektleda och huvudentreprenör är RSB. Arbetet avslutades hösten 2024.

- Uppfräschning av styrelserum och fastighetsskötarnas rum.
- Obligatorisk ventilationskontroll – OVK, samt åtgärd av kritiska anmärkningar.

Ekonomi

Väsentliga händelser i föreningens ekonomi

- Hyran för gästlägenheten höjs inte.
- Garagehyran höjs inte.
- Hyran för MC garage höjs inte.

Sedan föreningen startade har följande större åtgärder genomförts

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

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

Årtal	Åtgärd
2025	Religning av liggande dagvattenrör
2025/2026	Löpande underhåll av maskinpark i tvättstugor, ett flertal maskiner står på tur
2025, 2026	Målning av betongelement i balkonger på bägge våningar samt träpaneler vid entréer
2025,2026	Lagning av sockel
2025	Reparation av förrådsfasad
2026	Asfalt körbar, omläggning, maskinläggning

Övriga väsentliga händelser

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

Leverantörer

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

Tvist med entreprenören RSB AB

Föreningen har en pågående tvist med RSB AB, den entreprenör som utfört stamreoveringen, som motpart. Motparten har inkommit med ett krav som de menar är hänförligt till så kallade onormala prisökningar efter avslutad entreprenad. Läget i tvisten är att styrelsen upprepade gånger har påtalat för motparten att deras underlag till stöd för deras krav är bristande. Några förhandlingar kring detta har därför inte kunnat inledas. Begärt krav har även i omgångar justerats, varför en specifik summa heller inte är aktuell i dagsläget.

MEDLEMSINFORMATION

Under året har 20 bostadsrätter överlåtits och 0 upplåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 339 och under året har det tillkommit 27 och avgått 23 medlemmar.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 343.

FLERÅRSÖVERSIKT

	2024	2023	2022	2021	2020
Sparande, kr/kvm	188	135	218	122	233
Skuldsättning, kr/kvm	4 589	4 623	2 823	263	263
Skuldsättning bostadsrättsyta, kr/kvm	4 589	4 623	2 823	263	263
Räntekänslighet, %	6	6	4	1	1
Energikostnad, kr/kvm	213	210	186	186	178
Årsavgifter, kr/kvm	821	757	707	675	649
Årsavgifter/totala intäkter, %	94	93	94	93	93
Totala intäkter, kr/kvm	874	814	756	721	699
Nettoomsättning, tkr	16 972	15 599	14 634	13 987	13 492
Resultat efter finansiella poster, tkr	-1 080	1 427	2 937	-867	2 650
Soliditet, %	30	30	39	80	83

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

Årets negativa resultat beror helt och hållet på den utträngning av de gamla stammarna som gjordes i samband med att stambytet bokades om till investering.

Föreningen höjde årsavgifterna inför år 2025 med 6,5% för att säkerställa att likviriteten fortsatt kommer att vara god.

	Disposition av föregående års resultat enligt stämmans beslut	Förändring under året*	Belopp vid årets utgång
Bundet eget kapital	Belopp vid årets ingång		
Inbetalade insatser, kr	1 627 300	0	1 627 300
Underhållsfond, kr	19 814 897	519 573	20 334 470
S:a bundet eget kapital, kr	21 442 197	519 573	21 961 770
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat, kr	17 376 554	-519 573	18 283 605
Årets resultat, kr	1 426 624	-1 080 768	-1 080 768
S:a ansamlad vinst/förlust, kr	18 803 178	-1 600 341	17 202 837
S:a eget kapital, kr	40 245 375	-1 080 768	39 164 607

* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 571 000 kr samt ianspråktagande skett med 51 427 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	18 803 178
Årets resultat, kr	-1 080 768
Reservation till underhållsfond, kr	-571 000
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	51 427
Summa till föreningsstämmans förfogande, kr	17 202 837

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Balanseras i ny räkning, kr	17 202 837
------------------------------------	-------------------

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

RESULTATRÄKNING

		2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	Not 2	16 971 963	15 598 513
Övriga rörelseintäkter	Not 3	16 396	203 186
Summa Rörelseintäkter		16 988 359	15 801 699
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 4	-9 711 805	-9 883 667
Övriga externa kostnader	Not 5	-309 627	-327 278
Personalkostnader	Not 6	-279 601	-257 033
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	Not 7	-1 809 275	-848 977
Övriga rörelsekostnader	Not 8	-2 870 901	0
Summa Rörelsekostnader		-14 981 209	-11 316 955
Rörelseresultat		2 007 150	4 484 745
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		2 707	2 622
Räntekostnader och liknande resultatposter		-3 090 625	-3 060 743
Summa Finansiella poster		-3 087 918	-3 058 121
Resultat efter finansiella poster		-1 080 768	1 426 624
Resultat före skatt		-1 080 768	1 426 624
Årets resultat		-1 080 768	1 426 624



BALANSRÄKNING

2024-12-312023-12-31

Tillgångar

Anläggningstillgångar

<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	Not 9	127 595 717	23 288 469
Pågående nyanläggningar materiella anläggningstillgångar	Not 10	6 562	95 384 311
<i>Summa Materiella anläggningstillgångar</i>		127 602 279	118 672 780
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 11	500	500
<i>Summa Finansiella anläggningstillgångar</i>		500	500
Summa Anläggningstillgångar		127 602 779	118 673 280

Omsättningstillgångar

<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		12 865	7 307
Övriga kortfristiga fordringar	Not 12	124 407	121 699
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 13	136 960	123 399
<i>Summa Kortfristiga fordringar</i>		274 232	252 405
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank	Not 14	3 433 359	16 200 310
<i>Summa Kassa och bank</i>		3 433 359	16 200 310
Summa Omsättningstillgångar		3 707 591	16 452 715
Summa Tillgångar		131 310 370	135 125 995

BALANSRÄKNING

	2024-12-31	2023-12-31
Eget kapital och skulder		
Eget kapital		
Bundet eget kapital		
Medlemsinsatser	1 627 300	1 627 300
Fond för yttre underhåll	20 334 470	19 814 897
Summa Bundet eget kapital	21 961 770	21 442 197
Fritt eget kapital		
Balanserat resultat	18 283 605	17 376 554
Årets resultat	-1 080 768	1 426 624
Summa Fritt eget kapital	17 202 837	18 803 178
Summa Eget kapital	39 164 607	40 245 375
Skulder		
Långfristiga skulder		
Övriga långfristiga skulder till kreditinstitut	Not 1583 637 500	69 553 835
Summa Långfristiga skulder	83 637 500	69 553 835
Kortfristiga skulder		
Övriga kortfristiga skulder till kreditinstitut	5 466 335	20 200 000
Leverantörsskulder	707 375	2 790 073
Skatteskulder	Not 1639 718	29 386
Övriga kortfristiga skulder	Not 17266 664	278 826
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 182 028 171	2 028 501
Summa Kortfristiga skulder	8 508 263	25 326 785
Summa Skulder	92 145 763	94 880 620
Summa Eget kapital och skulder	131 310 370	135 125 995

KASSAFLÖDESANALYS

	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Kassaflöde från den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	2 007 150	4 484 745
<i>Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet</i>		
Avskrivningar	1 809 275	848 977
<i>Summa Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet</i>	1 809 275	848 977
Erhållen ränta	2 707	2 622
Erlagd ränta	-3 078 615	-3 061 213
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	740 517	2 275 130
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning (-) /minskning (+) av rörelsefordringar	-21 827	40 019
Ökning (+) /minskning (-) av rörelseskulder	-2 096 867	-2 076 581
<i>Summa Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>	-2 118 694	-2 036 562
Kassaflöde från den löpande verksamheten	-1 378 177	238 568
Kassaflöde från investeringsverksamheten		
Förvärv/avyttring av materiella anläggningstillgångar	-10 738 774	-34 188 814
Summa Kassaflöde från investeringsverksamheten	-10 738 774	-34 188 814
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		
Ökning (+) /minskning (-) av skuld till kreditinstitut	-650 000	34 949 980
Summa Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-650 000	34 949 980
Årets kassaflöde	-12 766 951	999 734
Likvida medel vid årets början	16 200 310	15 200 576
Likvida medel vid årets slut	3 433 359	16 200 310



Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper**Regelverk för årsredovisningar**

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

Redovisningsvaluta

Belopp anges i svenska kronor om inget annat anges.

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).

Avskrivning på materiella anläggningstillgångar

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:	15-120 år.
Avskrivningstid på markanläggningar:	20 år.
Avskrivningstid på maskiner och inventarier:	5 år.
Mark skrivs inte av.	

Nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar tillgångar

Vid varje balansdag analyserar föreningen de redovisade värdena för materiella anläggningstillgångar för att fastställa om det finns någon indikation på att dessa tillgångar har minskat i värde. Om så är fallet, beräknas tillgångens värde för att kunna fastställa storleken på en eventuell nedskrivning.

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.

Beskattnings

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

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

Kassaflödesanalys

Kassaflödesanalysen, här upprättad med indirekt metod, visar förändringar av företagets likvida medel under räkenskapsåret. I likvida medel har, utöver kassamedel och likvida medel på bankkonto, kortfristiga likvida placeringar och tillgodohavande på avräkningskonto hos HSB inräknats.

Not 2	Nettoomsättning	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
	<i>Bruttoomsättning</i>		
	Årsavgifter bostäder andelstalsfördelad	15 941 580	14 693 376
	Årsavgifter bostäder informationsöverföring	384 048	384 048
	Hyror garage och parkeringsplatser	619 210	464 820
	Övriga primära intäkter	101 785	93 289
	<i>Summa Bruttoomsättning</i>	17 046 623	15 635 533
	Hyresbortfall	-74 660	-37 020
	<i>Summa</i>	-74 660	-37 020
	<i>Summa Nettoomsättning</i>	16 971 963	15 598 513

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

Not 3	Övriga rörelseintäkter	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
	<i>Övriga rörelseintäkter</i>		
	Övriga sekundära intäkter	16 396	203 186
	<i>Summa Övriga rörelseintäkter</i>	16 396	203 186

Not 4	Driftskostnader	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
	<i>Driftskostnader</i>		
	Fastighetsskötsel, lokavård och samfälligheter	-137 518	-4 573
	Snö och halk-bekämpning	-35 688	-18 837
	Reparationer	-661 652	-723 267
	Planerat underhåll	-51 428	-519 981
	El	-696 250	-909 862
	Uppvärmning	-2 807 876	-2 585 546
	Vatten	-638 706	-589 164
	Sophämtning	-424 462	-482 742
	Fastighetsförsäkring	-205 484	-188 659
	Kabel-TV och bredband	-314 653	-299 896
	Fastighetsskatt och fastighetsavgift	-469 730	-459 398
	Förvaltningsavtalskostnader	-3 164 271	-2 974 273
	Övriga driftkostnader	-104 089	-127 468
	<i>Summa Driftskostnader</i>	-9 711 805	-9 883 667

Not 5	Övriga externa kostnader	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
	<i>Övriga externa kostnader</i>		
	Hyror, arrenden och leasing	-6 743	-3 852
	Förbrukningsinventarier och varuinköp	-45 420	-22 891
	Administrationskostnader	-119 649	-160 196
	Extern revision	-30 375	-23 500
	Konsultkostnader	-10 071	-8 406
	Medlemsavgifter	-76 600	-76 600
	Föreningsverksamhet	-5 523	-11 706
	Övriga förvaltningskostnader	-15 246	-20 127
	<i>Summa Övriga externa kostnader</i>	-309 627	-327 278
Not 6	Personalkostnader	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
	<i>Medelantalet anställda</i>	0	0
	<i>Personalkostnader</i>		
	Arvode styrelse	-196 770	-176 058
	Revisionsarvode	-10 500	-9 720
	Övriga arvoden	-10 500	-10 720
	Löner och övriga ersättningar	0	-500
	Sociala avgifter	-61 831	-59 835
	Pensionskostnader och förpliktelser	0	-200
	<i>Summa Personalkostnader</i>	-279 601	-257 033
Not 7	Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
	<i>Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar</i>		
	Avskrivningar på byggnader	-1 720 012	-848 977
	Avskrivning på markanläggning	-89 262	0
	<i>Summa Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar</i>	-1 809 275	-848 977
Not 8	Övriga rörelsekostnader	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
	<i>Övriga rörelsekostnader</i>		
	Förlust vid avyttring av tillgångar	-2 870 901	0
	<i>Summa Övriga rörelsekostnader</i>	-2 870 901	0

Not 9	Byggnader och mark	2024-12-31	2023-12-31
	<i>Ackumulerade anskaffningsvärden</i>		
	Ingående anskaffningsvärde byggnader	41 534 256	41 534 256
	Ingående anskaffningsvärde mark	1 270 000	1 270 000
	Årets investeringar	108 987 423	0
	Årets försäljningar/utrangeringar	-3 519 728	0
	<i>Summa Ackumulerade anskaffningsvärden</i>	148 271 951	42 804 256
	<i>Ackumulerade avskrivningar</i>		
	Ingående avskrivningar	-19 515 787	-18 666 810
	Årets avskrivningar	-1 809 275	-848 977
	Omklassificeringar	648 827	0
	<i>Summa Ackumulerade avskrivningar</i>	-20 676 235	-19 515 787
	<i>Utgående redovisat värde</i>	127 595 716	23 288 469
	<i>Taxeringsvärde</i>	<i>2024-12-31</i>	<i>2023-12-31</i>
	Taxeringsvärde byggnad - bostäder	185 000 000	185 000 000
	Taxeringsvärde byggnad - lokaler	2 165 000	2 165 000
	Taxeringsvärde mark - bostäder	111 000 000	111 000 000
	Taxeringsvärde mark - lokaler	3 732 000	3 732 000
	<i>Summa</i>	301 897 000	301 897 000
	<i>Ställda säkerheter</i>	<i>2024-12-31</i>	<i>2023-12-31</i>
	Fastighetsinteckning	90 178 835	90 178 835
	Varav i eget förvar	0	0
	<i>Ställda säkerheter</i>	90 178 835	90 178 835
Not 10	Pågående nyanläggningar materiella anläggningstillgångar	2024-12-31	2023-12-31
	<i>Pågående nyanläggningar materiella anläggningstillgångar</i>		
	Ingående värde pågående nyanläggning	95 384 311	61 195 497
	Årets investeringar	0	34 188 814
	Omklassificering till byggnad	-95 377 748	0
	<i>Summa Pågående nyanläggningar materiella anläggningstillgångar</i>	6 562	95 384 311
Not 11	Andra långfristiga värdepappersinnehav	2024-12-31	2023-12-31
	<i>Andra långfristiga värdepappersinnehav</i>		
	Ingående värde andel i HSB	500	500
	<i>Summa Andra långfristiga värdepappersinnehav</i>	500	500
Not 12	Övriga kortfristiga fordringar	2024-12-31	2023-12-31
	<i>Övriga fordringar</i>		
	Övriga fordringar	124 407	121 699
	<i>Summa Övriga fordringar</i>	124 407	121 699

Not 13	Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	2024-12-31	2023-12-31
--------	--	------------	------------

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

Förutbetald försäkring	52 499	47 987
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	84 461	75 412
<i>Summa Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</i>	136 960	123 399

Not 14	Kassa och bank	2024-12-31	2023-12-31
--------	----------------	------------	------------

Kassa och bank

Bankkonto 1	3 433 359	16 200 310
<i>Summa Kassa och bank</i>	3 433 359	16 200 310

Not 15	Övriga långfristiga skulder till kreditinstitut	2024-12-31
--------	---	------------

<i>Låneinstitut</i>	<i>Räntesats</i>	<i>Konv.datum</i>	<i>Belopp</i>	<i>Nästa års amortering</i>
Stadshypotek AB	4,03%	2028-03-01	10 000 000	0
Stadshypotek AB	4,37%	2027-09-01	15 600 000	0
Stadshypotek AB	0,55%	2025-03-01	5 116 335	0
Stadshypotek AB	3,73%	2026-06-01	19 550 000	200 000
Stadshypotek AB	3,1%	2030-04-30	28 837 500	450 000
Stadshypotek AB	4,03%	2028-03-01	10 000 000	0
			89 103 835	650 000

Långfristig del	83 337 500
Nästa års amortering av långfristig skuld	650 000
Lån som ska konverteras inom ett år	5 116 335
Kortfristig del	5 766 335
Nästa års amorteringar av lång- och kortfristig skuld	650 000
Amorteringar inom 2-5 år beräknas uppgå till	2 600 000
Skulder med bindningstid på över 5 år uppgår om 5 år till	26 587 500
Genomsnittsräntan vid årets utgång	3,52%
Finns swap-avtal	Nej

Not 16	Skatteskulder	2024-12-31	2023-12-31
--------	---------------	------------	------------

Skatteskulder

Skatteskulder	39 718	29 386
<i>Summa Skatteskulder</i>	39 718	29 386

Not 17	Övriga kortfristiga skulder	2024-12-31	2023-12-31
--------	-----------------------------	------------	------------

Övriga skulder

Inre fond	251 052	264 446
Övriga kortfristiga skulder	15 612	14 380
<i>Summa Övriga skulder</i>	266 664	278 826

Not 18	Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	2024-12-31	2023-12-31
	<i>Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</i>		
	Förutbetalda hyror och avgifter	1 435 474	1 375 273
	Upplupna räntekostnader	63 113	51 103
	Övriga upplupna kostnader	529 584	602 125
	<i>Summa Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</i>	2 028 171	2 028 501

Årsredovisningen har signerats av styrelsen med datum som framgår av dess signering och revisionsberättelse har, med datum som framgår av dess signering, lämnats beträffande denna årsredovisning.



REVISIONSBERÄTTELSE

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

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf Östra Torn i Lund för räkenskapsåret 2024.

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 2024 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

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

Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Revisorn utsedd av HSB Riksförbund har fullgjort sitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

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 Östra Torn i Lund för räkenskapsåret 2024 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Vi tillstyrker att föreningsstämman disponerar resultatet enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Revisorn utsedd av HSB Riksförbund har i övrigt fullgjort sitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Styrelsens ansvar

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

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

Revisorns ansvar

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

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

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

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

Som en del av en revision enligt god revisionssed i Sverige använder revisorn utsedd av HSB Riksförbund professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på revisorn utsedd av HSB Riksförbunds professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att vi fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelser skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Vi går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för vårt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Lund

Digitalt signerad av

Morgan Nilsson
BoRevision i Sverige AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Johan Asp
Av föreningen vald revisor



ÅRSREDOVISNING 2024

Årsredovisning för 2024 avseende HSB Brf Östra Torn i Lund signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

NATASA PAVICEVIC

Ordförande

E-signerade med BankID: 2025-04-17 kl. 16:16:19



TONY MEINER

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-04-17 kl. 15:54:24



JONAS HENRIKSSON

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-04-26 kl. 06:47:41



KERSTIN RÜTHER

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-04-15 kl. 12:37:02



MENDE DIMOVSKI

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-04-17 kl. 16:01:20



HANS OLSSON

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-04-15 kl. 21:15:23



JUDY GAUNITZ

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-04-18 kl. 19:56:17



ULLA-KARIN DJANE

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-04-22 kl. 19:17:42



JOHAN ASP

Revisor

E-signerade med BankID: 2025-04-27 kl. 11:10:18



MORGAN NILSSON

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2025-05-05 kl. 12:11:14



REVISIONSBERÄTTELSE 2024

Revisionsberättelsen för 2024 avseende HSB Brf Östra Torn i Lund signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

JOHAN ASP

Revisor

E-signerade med BankID: 2025-04-27 kl. 11:07:02



MORGAN NILSSON

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2025-05-05 kl. 12:00:56



HSB – där möjligheterna bor

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.

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 står något i årsredovisningen.