



ÅRSREDOVISNING 2024

HSB Brf Ridderstad i Linköping

MEDLEM I HSB



HSB – där möjligheterna bor



FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

VERKSAMHETEN

Styrelsen för HSB Brf Ridderstad i Linköping med säte i Linköping org.nr. 769618-5292 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2024

ALLMÄNT OM VERKSAMHETEN

Föreningen är ett privatbostadsföretag 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 2008. Föreningens stadgar registrerades senast 2024-07-22.

Bostadsrättsföreningen bildades 2008 men ingen ekonomisk verksamhet har förekommit fram tills 2016. Byggnationen av föreningens hus planerades att starta hösten 2018 men har skjutits upp på grund av rådande marknadsläge. Under 2023 har samtliga lägenheter upplåtits och tillträtts. HSB Produktion i Östergötland ägde 4 lägenheter vid räkenskapsårets utgång.

Föreningen äger och förvaltar

Föreningen äger och förvaltar byggnaden på fastigheten i Linköping kommun:

Fastighet	Förvärvsdatum	Nybyggnadsår byggnad
Lavinen 3	2024-01-01	2023

Totalt 1 objekt

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Länsförsäkringar Östgöta. I försäkringen ingår styrelseansvar. Hemförsäkring tecknas och bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna, kollektivt bostadsrättstillägg ingår i föreningens fastighetsförsäkring. Nuvarande försäkringsavtal gäller t.o.m. 2025-12-31.

Antal	Benämning	Total yta m ²
2	p-platser	0
47	lägenheter (upplåtna med bostadsrätt)	3 500
21	garageplatser	619
Totalt 70 objekt		4 119

Föreningens lägenheter fördelas på: 19 st 2 rok, 19 st 3 rok, 8 st 4 rok, 1 st 5 rok.

Föreningen äger dessutom

Namn	Typ	Org. Nr	Andel	Ändamål
Linköping Lavinen GA:2	G:A	717922-5896	11 / 100	Infartsväg med belysning inklusive ledningar och armaturer, Dagvattenbrunnar samt dagvattenledningar fram till överlämningspunkt till kommunen.
Linköping Lavinen GA:3	G:A		28 / 101	Garage, Innergård, Kommunikationsytor m. M.

Totalt 2 objekt**Styrelsens sammansättning**

Namn	Roll	Fr.o.m.	T.o.m.
Lena Hellman	Ordförande	2023-05-15	2024-05-20
Adam Ward	Ordförande	2024-05-20	
Adam Ward	Ledamot	2023-10-09	
Marie Forss	Ledamot	2023-05-15	2024-05-20
Mats Hirschman	Ledamot	2024-05-20	
Mats Johansson	Ledamot	2023-05-15	2024-05-20
Ann-Louise Pettersson	Ledamot	2023-05-15	2024-05-24
Kerstin Kempe Lange	Ledamot	2023-10-09	
Fereshta Jamshedi	Ledamot	2024-05-20	
Adam Eriksson	Ledamot	2024-05-20	

I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är: Adam Ward och Kerstin Kempe Lange.

Styrelsen har under året hållit 7 protokollförda styrelsemöten.

Firman tecknas två i förening av Marie Forss, Lena Hellman, Mats Johansson, Ann-Louise Pettersson, Kerstin Kempe Lange, Adam Ward, Fereshta Jamshedi och Adam Eriksson.

Revisorer har varit: Torbjörn Axelsson vald av föreningen, samt en av HSB Riksförbund utsedd revisor hos Borevision.

Valberedning har varit: Therese Axelsson (sammankallande) och Frida Svensson, valda vid föreningsstämman.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2024-05-02.

VÄSENTLIGA HÄNDELSE UNDER RÄKENSKAPSÅRET

Årsavgiften har under året varit oförändrad.

En förändring av årsavgiften med +8% per 2025-01-01 är registrerad.

I årsavgiften ingår även debitering för individuellt uppmätt förbrukning av el och vatten. Föreningen har även tecknat genensamt avtal för tv och bredband.

Föreningen har en underhållsplan som redovisar fastighetens underhållsbehov. Underhållsplanen används både för planering av tekniskt underhåll och för ekonomisk planering.

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

Senaste stadgeenliga fastighetsbesiktning utfördes i enlighet med föreningens underhållsplan den 2023-06-14.

Sedan föreningen startade har följande större åtgärder genomförts:

Inga större åtgärder har utförts under detta år eftersom det är ett nybyggt hus. De åtgärder som utförts är mindre åtgärder som omhändertagits av vår förvaltare.

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

Föreningen planerar att eventuellt bygga till el-laddstolpe utifrån efterfrågan från boenden. I övrigt har föreningen inga andra större planerade åtgärder under närmaste 5 åren i dagsläget pga att huset är nybyggt.

MEDLEMSINFORMATION

Under året har 6 bostadsrätter överlåtits och 0 upplåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 51 och under året har det tillkommit 8 och avgått 0 medlemmar.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 59.

FLERÅRSÖVERSIKT

	2024	2023
Sparande, kr/kvm	133	40
Skuldsättning, kr/kvm	9 927	6 584
Skuldsättning bostadsrättsyta, kr/kvm	11 683	7 748
Räntekänslighet, %	12	18
Energikostnad, kr/kvm	141	75
Årsavgifter, kr/kvm	941	438
Årsavgifter/totala intäkter, %	91	88
Totala intäkter, kr/kvm	853	423
Nettoomsättning, tkr	3 513	1 749
Resultat efter finansiella poster, tkr	-1 399	-945
Soliditet, %	72	72

Förklaringar till nyckeltal som används i denna årsredovisning. Notera att definitioner och klassificeringar kan variera mellan olika bolag och år.

I och med att medlemmarna i föreningen flyttade in under 2023 är utfallet inte baserat på helår, vilket gör jämförelse mellan åren missvisande.

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.

UPPLYSNINGAR VID FÖRLUST

Årets negativa resultat beror främst på höga avskrivningskostnader. Då föreningen är nybyggd är ett negativt resultat väntat under flera år framöver, då avskrivningskostnaderna är inledningsvis är höga.

Avskrivningarna påverkar föreningens resultat men inte kassaflöde. Årets kassaflöde är dock negativt med 71 975 kr. Framförallt till följd av ökade räntekostnader, vilka nästan fördubblats gentemot föregående år.

För att kunna finansiera den höjda räntenivån och öka sparandet beslutade föreningen att höja årsavgifterna med 8% till 2025.

Styrelsen anser därmed att årets förlust inte påverkar föreningens möjlighet att finansiera sina framtida ekonomiska åtaganden.

FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL

	Belopp vid årets ingång	Disposition av föregående års resultat enligt stämans beslut	Förändring under året*	Belopp vid årets utgång
Bundet eget kapital				
Inbetalade insatser, kr	92 750 000	0	0	92 750 000
Kapitaltillskott/extra insats, kr	0	0	0	0
Upplåtelseavgifter, kr	16 130 000	0	0	16 130 000
Uppskrivningsfond, kr	0	0	0	0
Underhållsfond, kr	80 000	0	154 492	234 492
S:a bundet eget kapital, kr	108 960 000	0	154 492	109 114 492
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat, kr	-90 050	-945 135	-154 492	-1 189 678
Årets resultat, kr	-945 135	945 135	-1 398 797	-1 398 797
S:a ansamlad vinst/förlust, kr	-1 035 185	0	-1 553 289	-2 588 475
S:a eget kapital, kr	107 924 815	0	-1 398 797	106 526 017

* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 160 000 kr samt ianspråktagande skett med 5 508 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	-1 035 185
Årets resultat, kr	-1 398 797
Reservation till underhållsfond, kr	-160 000
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	5 508
Summa till föreningsstämmans förfogande, kr	-2 588 474

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Styrelsens förslag gällande extra reservation till underhållsfond, kr	-0
Balanseras i ny räkning, kr	-2 588 474

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	3 512 782	1 743 559
Övriga rörelseintäkter	Not 3	99 105	5 524
Summa Rörelseintäkter		3 611 888	1 749 083
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 4	-1 222 124	-609 410
Övriga externa kostnader	Not 5	-71 715	-75 593
Personalkostnader	Not 6	-49 000	-800
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	Not 7	-1 859 068	-1 084 456
Summa Rörelsekostnader		-3 201 907	-1 770 258
Rörelseresultat		409 980	-21 175
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		5 159	0
Räntekostnader och liknande resultatposter		-1 813 936	-923 960
Summa Finansiella poster		-1 808 777	-923 960
Resultat efter finansiella poster		-1 398 797	-945 135
Resultat före skatt		-1 398 797	-945 135
Årets resultat		-1 398 797	-945 135

BALANSRÄKNING

2024-12-31 2023-12-31

Tillgångar

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och mark	Not 8	145 865 833	147 724 901
Summa Materiella anläggningstillgångar		145 865 833	147 724 901

Finansiella anläggningstillgångar

Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 9	500	500
Summa Finansiella anläggningstillgångar		500	500

Summa Anläggningstillgångar

145 866 333 147 725 401

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

Kundfordringar		-5 102	-5 102
Kortfristiga fordringar hos koncernföretag		1 969	0
Övriga kortfristiga fordringar	Not 10	1 507 673	2 315 843
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 11	94 731	82 230
Summa Kortfristiga fordringar		1 599 271	2 392 971

Kortfristiga placeringar

Övriga kortfristiga placeringar		750 000	0
Summa Kortfristiga placeringar		750 000	0

Summa Omsättningstillgångar

2 349 271 2 392 971

Summa Tillgångar

148 215 604 150 118 372

BALANSRÄKNING

2024-12-31

2023-12-31

Eget kapital och skulder

Eget kapital

Bundet eget kapital

Medlemsinsatser	108 880 000	108 880 000
Fond för yttre underhåll	234 492	80 000
Summa Bundet eget kapital	109 114 492	108 960 000

Ansamlad förlust

Balanserat resultat	-1 189 678	-90 050
Årets resultat	-1 398 797	-945 135
Summa Ansamlad förlust	-2 588 475	-1 035 185

Summa Eget kapital

106 526 018 **107 924 815**

Skulder

Långfristiga skulder

Övriga långfristiga skulder till kreditinstitut	Not 12	26 978 000	27 118 800
Summa Långfristiga skulder		26 978 000	27 118 800

Kortfristiga skulder

Övriga kortfristiga skulder till kreditinstitut		13 911 400	14 193 000
Leverantörsskulder		188 709	223 423
Skatteskulder	Not 13	164 283	240 836
Övriga kortfristiga skulder	Not 14	9 862	117 682
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 15	437 332	299 816
Summa Kortfristiga skulder		14 711 586	15 074 757

Summa Skulder

41 689 586 **42 193 557**

Summa Eget kapital och skulder

148 215 604 **150 118 372**

KASSAFLÖDESANALYS

2024-01-01
2024-12-31

2023-01-01
2023-12-31

Kassaflöde från den löpande verksamheten

Rörelseresultat 409 980 -21 175

Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet

Avskrivningar 1 859 068 1 084 456

Summa Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet 1 859 068 1 084 456

Erhållen ränta 149 0

Erlagd ränta -1 817 646 -920 250

Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital

451 551 143 031

Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital

Ökning (-) /minskning (+) av rörelsefordringar -23 265 -121 866

Ökning (+) /minskning (-) av rörelseskulder -77 861 -852 789

Summa Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital -101 127 -974 654

Kassaflöde från den löpande verksamheten

350 425 -831 624

Kassaflöde från investeringsverksamheten

Förvärv/avyttring av materiella anläggningstillgångar 0 -48 258 082

Förvärv/avyttring av finansiella anläggningstillgångar 0 -500

Summa Kassaflöde från investeringsverksamheten 0 -48 258 582

Kassaflöde från finansieringsverksamheten

Ökning (+) /minskning (-) av medlemsinsatser 0 108 880 000

Ökning (+) /minskning (-) av skuld till kreditinstitut -422 400 -35 379 425

Ökning (+) /minskning (-) av övriga skulder 0 -23 939 950

Summa Kassaflöde från finansieringsverksamheten -422 400 49 560 625

Årets kassaflöde -71 975 470 419

Likvida medel vid årets början 2 150 319 1 679 900

Likvida medel vid årets slut 2 078 344 2 150 319

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.

Ett systembyte har skett under verksamhetsåret och avvikelser kan förekomma avseende siffrorna mellan årets årsredovisning och påskriften årsredovisning 2023.

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:	00-120 år.
Avskrivningstid på markanläggningar:	10-20 år.
Avskrivningstid på maskiner och inventarier:	5-10 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.

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	0 tkr
Förändring jämfört med föregående år	0 tkr

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	2 989 428	1 532 696
	Årsavgifter bostäder förbrukningsbaserad	187 954	0
	Årsavgifter bostäder informationsöverföring	115 620	0
	Hyror garage och parkeringsplatser	206 100	90 052
	Hyror förbrukningsbaserad	0	28 764
	Hyror informationsöverföring	0	62 322
	Övriga primära intäkter	13 680	29 725
	<i>Summa Bruttoomsättning</i>	3 512 782	1 743 559
	<i>Summa Nettoomsättning</i>	3 512 782	1 743 559
Not 3	Övriga rörelseintäkter	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
	<i>Övriga rörelseintäkter</i>		
	Övriga sekundära intäkter	99 105	5 524
	<i>Summa Övriga rörelseintäkter</i>	99 105	5 524
Not 4	Driftskostnader	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
	<i>Driftskostnader</i>		
	Fastighetsskötsel, lokalvård och samfälligheter	-133 039	-84 214
	Snö och halk-bekämpning	-24 821	-108
	Reparationer	-73 437	-49 010
	Planerat underhåll	-5 508	0
	EI	-131 306	-91 048
	Uppvärmning	-292 734	-139 910
	Vatten	-68 850	-32 063
	Sophämtning	-34 784	-50 664
	Fastighetsförsäkring	-63 702	-16 508
	Kabel-TV och bredband	-103 900	-39 840
	Förvaltningsavtalskostnader	-188 337	-106 045
	Övriga driftkostnader	-101 707	0
	<i>Summa Driftskostnader</i>	-1 222 124	-609 410

Not 5	Övriga externa kostnader	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
	<i>Övriga externa kostnader</i>		
	Förbrukningsinventarier och varuinköp	-5 809	0
	Administrationskostnader	-15 418	-30 478
	Extern revision	-12 953	0
	Medlemsavgifter	-18 800	0
	Föreningsverksamhet	-8 125	-3 528
	Övriga förvaltningskostnader	-10 610	-41 587
	<i>Summa Övriga externa kostnader</i>	-71 715	-75 593
Not 6	Personalkostnader	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
	<i>Personalkostnader</i>		
	Övriga arvoden	-34 300	0
	Sociala avgifter	-14 700	0
	Övriga personalkostnader	0	-800
	<i>Summa Personalkostnader</i>	-49 000	-800
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	-1 859 068	-1 084 456
	<i>Summa Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar</i>	-1 859 068	-1 084 456

Not 8	Byggnader och mark	2024-12-31	2023-12-31
	<i>Akkumulerade anskaffningsvärden</i>		
	Ingående anskaffningsvärde byggnader	124 909 357	0
	Ingående anskaffningsvärde mark	23 900 000	23 900 000
	Årets investeringar	0	124 909 357
	<i>Summa Akkumulerade anskaffningsvärden</i>	148 809 357	148 809 357
	<i>Akkumulerade avskrivningar</i>		
	Ingående avskrivningar	-1 084 456	0
	Årets avskrivningar	-1 859 068	-1 084 456
	<i>Summa Akkumulerade avskrivningar</i>	-2 943 524	-1 084 456
	<i>Utgående redovisat värde</i>	145 865 833	147 724 901
	<i>Taxeringsvärde</i>	<i>2024-12-31</i>	<i>2023-12-31</i>
	Taxeringsvärde byggnad - bostäder	79 000 000	27 000 000
	Taxeringsvärde byggnad - lokaler	0	0
	Taxeringsvärde mark - bostäder	14 000 000	13 000 000
	Taxeringsvärde mark - lokaler	0	0
	<i>Summa</i>	93 000 000	40 000 000
	<i>Ställda säkerheter</i>	<i>2024-12-31</i>	<i>2023-12-31</i>
	Fastighetsinteckning	43 578 000	43 578 000
	Varav i eget förvar	0	0
	<i>Ställda säkerheter</i>	43 578 000	43 578 000
Not 9	Andra långfristiga värdepappersinnehav	2024-12-31	2023-12-31
	<i>Andra långfristiga värdepappersinnehav</i>		
	Ingående värde andel i HSB	500	0
	Årets anskaffning	0	500
	<i>Summa Andra långfristiga värdepappersinnehav</i>	500	500
Not 10	Övriga kortfristiga fordringar	2024-12-31	2023-12-31
	<i>Övriga fordringar</i>		
	Avräkningskonto HSB	1 328 344	2 150 319
	Övriga fordringar	179 329	165 524
	<i>Summa Övriga fordringar</i>	1 507 673	2 315 843
Not 11	Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	2024-12-31	2023-12-31
	<i>Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</i>		
	Upplupna ränteintäkter	5 010	0
	Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	89 721	82 230
	<i>Summa Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</i>	94 731	82 230

Not 12	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	3,6%	2025-04-01	13 629 800	140 800
	Stadshypotek	4,15%	2028-06-30	13 629 800	140 800
	Stadshypotek	4,4%	2026-06-30	13 629 800	140 800
				40 889 400	422 400
	Långfristig del			26 978 000	
	Nästa års amortering av långfristig skuld			281 600	
	Lån som ska konverteras inom ett år			13 629 800	
	Kortfristig del			13 911 400	
	Nästa års amorteringar av lång- och kortfristig skuld			422 400	
	Amorteringar inom 2-5 år beräknas uppgå till			1 689 600	
	Skulder med bindningstid på över 5 år uppgår om 5 år till			0	
	Genomsnittsräntan vid årets utgång			4,05%	
	Finns swap-avtal			Nej	

Not 13	Skatteskulder	2024-12-31	2023-12-31
	<i>Skatteskulder</i>		
	Skatteskulder	164 283	240 836
	<i>Summa Skatteskulder</i>	164 283	240 836

Not 14	Övriga kortfristiga skulder	2024-12-31	2023-12-31
	<i>Övriga skulder</i>		
	Momsskuld	9 862	17 682
	Övriga kortfristiga skulder	0	100 000
	<i>Summa Övriga skulder</i>	9 862	117 682

Not 15	Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	2024-12-31	2023-12-31
	<i>Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</i>		
	Förutbetalda hyror och avgifter	271 362	296 106
	Upplupna räntekostnader	0	3 710
	Övriga upplupna kostnader	165 970	0
	<i>Summa Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</i>	437 332	299 816

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 Ridderstad i Linköping, org.nr. 769618-5292

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf Ridderstad i Linköping 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 revisionsssed 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 revisionsssed 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 revisionsssed 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 Ridderstad i Linköping 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 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. 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 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 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

Josefine Wiebe
BoRevision i Sverige AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Torbjörn Axelsson
Av föreningen vald revisor

ÅRSREDOVISNING 2024

Årsredovisning för 2024 avseende HSB Brf Ridderstad i Linköping signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

ADAM WARD

Ordförande

E-signerade med BankID: 2025-04-09 kl. 15:01:26



ADAM ERIKSSON

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-04-09 kl. 11:52:44



MATS HIRSCHMAN

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-04-09 kl. 16:23:49



FERESHTA JAMSHEDI

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-04-29 kl. 16:51:46



KERSTIN KEMPE LANGE

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-04-14 kl. 21:07:14



TORBJÖRN AXELSSON

Revisor

E-signerade med BankID: 2025-05-05 kl. 14:02:01



JOSEFINE WIEBE

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2025-05-05 kl. 15:25:27



REVISIONSBERÄTTELSE 2024

Revisionsberättelsen för 2024 avseende HSB Brf Ridderstad i Linköping signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

TORBJÖRN AXELSSON

Revisor

E-signerade med BankID: 2025-05-05 kl. 14:04:04



JOSEFINE WIEBE

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2025-05-05 kl. 15:25:41



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.