



ÅRSREDOVISNING 2022

Brf Hertig Karl i Linköping



FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

VERKSAMHETEN

Styrelsen för Brf Hertig Karl i Linköping med säte i Linköping org.nr. 769612-4812 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 2005. Föreningens stadgar registrerades senast 2017-07-19.

Föreningen äger och förvaltar

Föreningen äger och förvaltar byggnaderna på fastigheterna i Linköping kommun:

Fastighet	Förvärvsdatum	Nybyggnadsår byggnad
Bangården 12	2007-01-01	2005
Bangården 14	2007-01-01	2005

Totalt 2 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
40	lägenheter (upplåtna med bostadsrätt)	3088
Totalt 40 objekt		3088

Föreningens lägenheter fördelas på: 1 st 1.5 rok, 10 st 2 rok, 16 st 3 rok, 7 st 4 rok, 5 st 5 rok, 1 st 6 rok.

Föreningen äger dessutom

Namn	Typ	Org. Nr	Andel	Ändamål
Linköping Bangården GA:2	G:A		1 / 3	Uteplats/grönområde, Belysning, Hisslarm, Fiber för data, Huvudförstärkare med antenn, Spill-och dagvattenledningar
Linköping Bangården GA:4	G:A			Tätskikt
Linköping Bangården GA:2	G:A		1 / 3	Uteplats/grönområde, Belysning, Hisslarm, Fiber för data, Huvudförstärkare med antenn, Spill-och dagvattenledningar
Linköping Bangården GA:3	G:A		1 / 3	Kommunikationsyta
Linköping Bangården GA:4	G:A			Tätskikt

Totalt 5 objekt

Styrelsens sammansättning

Namn	Roll
Carl Nygren	Ordförande
Thomas Lihagen	Ledamot
Lars Thylén	Ledamot
Monika Lopez	Ledamot
Patrik Ronnström	Ledamot
Diar Qaderi	Suppleant

I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är: Patrik Ronnström, Diar Qaderi, Monika Lopez, Babilona Betiyo

Styrelsen har under året hållit 8 protokollförda styrelsemöten.

Firmatecknare har varit: Carl Nygren, Patrik Ronnström.

Firman tecknas enligt ovan av två i förening.

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

Valberedning har varit: Helén Yngemo (sammankallande) och Helén Yngemo, valda vid föreningsstämman.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2022-05-17.

VÄSENTLIGA HÄNDELSE UNDER RÄKENSKAPSÅRET

Årsavgiften har under året varit oförändrad.

En förändring av årsavgiften med +8% 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 den 2022-09-21.

En fasad har renoverats under året samt att vi ersatt en pump i källaren.

MEDLEMSINFORMATION

Under året har 6 bostadsrätter överlåtits och 0 upplåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 52 och under året har det tillkommit 7 och avgått 5 medlemmar.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 54.

FLERÅRSÖVERSIKT

	2022	2021	2020	2019	2018
Sparande, kr/kvm	247	270	276	168	255
Skuldsättning, kr/kvm	8 870	9 097	9 356	9 591	9 947
Räntekänslighet, %	13	13	14	14	15
Energikostnad, kr/kvm	223	194	271	184	189
Driftskostnad, kr/kvm	447	423	486	457	351
Årsavgifter, kr/kvm	678	678	678	678	678
Totala intäkter, kr/kvm	755	738	874	742	745
Nettoomsättning, tkr	2 330	2 279	2 700	2 290	2 299
Resultat efter finansiella poster, tkr	118	159	315	-21	287
Soliditet, %	58	57	57	56	55

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 stämmans beslut	Förändring under året*	Belopp vid årets utgång
Bundet eget kapital				
Inbetalade insatser, kr	34 527 500	0	0	34 527 500
Kapitaltillskott/extra insats, kr	0	0	0	0
Upplåtelseavgifter, kr	0	0	0	0
Uppskrivningsfond, kr	0	0	0	0
Underhållsfond, kr	656 679	0	46 494	703 173
S:a bundet eget kapital, kr	35 184 179	0	46 494	35 230 673
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat, kr	3 531 526	158 999	-46 494	3 644 031
Årets resultat, kr	158 999	-158 999	118 421	118 421
S:a ansamlad vinst/förlust, kr	3 690 525	0	71 927	3 762 452
S:a eget kapital, kr	38 874 704	0	118 421	38 993 125

* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 248 000 kr samt ianspråktagande skett med 201 506 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	3 690 525
Årets resultat, kr	118 421
Reservation till underhållsfond, kr	-248 000
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	201 506
Summa till föreningsstämmans förfogande, kr	3 762 452

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Styrelsens förslag gällande extra reservation till underhållsfond, kr	-0
Balanseras i ny räkning, kr	3 762 452

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

RESULTATRÄKNING

		2022-01-01 2022-12-31	2021-01-01 2021-12-31
RÖRELSEINTÄKTER			
Nettoomsättning	Not 2	2 329 973	2 279 349
SUMMA RÖRELSEINTÄKTER		2 329 973	2 279 349
RÖRELSEKOSTNADER			
Driftskostnader	Not 3	-1 381 667	-1 305 167
Övriga externa kostnader	Not 4	-119 420	-106 940
Personalkostnader	Not 5	-51 100	-37 192
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	Not 6	-443 100	-443 100
SUMMA RÖRELSEKOSTNADER		-1 995 287	-1 892 399
RÖRELSERESULTAT		334 686	386 950
FINANSIELLA POSTER			
Övriga ränteintäkter och liknande poster		3 377	2 100
Räntekostnader och liknande resultatposter		-219 642	-230 051
SUMMA FINANSIELLA POSTER		-216 265	-227 951
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		118 421	158 999
ÅRETS RESULTAT		118 421	158 999

BALANSRÄKNING

		2022-12-31	2021-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	Not 7	65 798 502	66 241 602
<i>Summa materiella anläggningstillgångar</i>		65 798 502	66 241 602
 Summa anläggningstillgångar		65 798 502	66 241 602
 Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		135 379	142 322
Övriga fordringar	Not 8	839 210	863 033
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 9	52 887	56 086
<i>Summa kortfristiga fordringar</i>		1 027 476	1 061 441
 <i>Kortfristiga placeringar</i>			
Övriga kortfristiga placeringar	Not 10	300 000	300 000
<i>Summa kortfristiga placeringar</i>		300 000	300 000
 Kassa och bank	Not 11	81 627	81 525
<i>Summa kassa och bank</i>		81 627	81 525
 Summa omsättningstillgångar		1 409 102	1 442 966
 SUMMA TILLGÅNGAR		67 207 604	67 684 568

BALANSRÄKNING

		2022-12-31	2021-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		34 527 500	34 527 500
Fond för yttre underhåll		703 173	656 679
<i>Summa bundet eget kapital</i>		35 230 673	35 184 179
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		3 644 031	3 531 526
Årets resultat		118 421	158 999
<i>Summa fritt eget kapital</i>		3 762 452	3 690 525
Summa eget kapital		38 993 125	38 874 704
Skulder			
<i>Långfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut	Not 12	0	5 542 000
<i>Summa långfristiga skulder</i>		0	5 542 000
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut	Not 12	27 391 720	22 549 720
Leverantörsskulder		349 335	370 713
Skatteskulder		120 089	115 520
Övriga kortfristiga skulder	Not 13	0	23 831
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 14	353 335	208 080
<i>Summa kortfristiga skulder</i>		28 214 479	23 267 864
Summa skulder		28 214 479	28 809 864
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		67 207 604	67 684 568

KASSAFLÖDESANALYS

	2022-01-01 2022-12-31	2021-01-01 2021-12-31
LÖPANDE VERKSAMHET		
Rörelseresultat	334 686	386 950
<i>Justering för poster som inte ingår i kassaflödet</i>		
Avskrivningar	443 100	443 100
	<u>777 786</u>	<u>830 050</u>
Erhållen ränta	3 377	2 100
Erlagd ränta	-219 642	-230 051
Kassaflöde från löpande verksamhet (före förändring av rörelsekapital)	<u>561 521</u>	<u>602 099</u>
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning (-) /minskning (+) kortfristiga fordringar	65 703	252 420
Ökning (+) /minskning (-) kortfristiga skulder exkl. skulder till kreditinstitut	104 615	54 902
KASSAFLÖDE FRÅN LÖPANDE VERKSAMHET	<u>731 839</u>	<u>909 421</u>
FINANSIERINGSVERKSAMHET		
Ökning (+) /minskning (-) av skulder till kreditinstitut	-700 000	-800 000
KASSAFLÖDE FRÅN FINANSIERINGSVERKSAMHET	<u>-700 000</u>	<u>-800 000</u>
ÅRETS KASSAFLÖDE	31 839	109 421
Likvida medel vid årets början	1 188 827	1 079 406
Likvida medel vid årets slut	<u>1 220 666</u>	<u>1 188 827</u>
	31 839	109 421

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 är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen (1995:1554) och BFNAR 2016:10 Årsredovisning i mindre företag (K2).

Belopp anges i svenska kronor om inget annat anges.

Intäktsredovisning

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 redovisas till anskaffningsvärden minskat med ackumulerade avskrivningar enligt plan samt eventuella nedskrivningar. Avskrivningar sker linjärt över förväntade nyttjandeperioder.

Avskrivningstid på byggnader: 120 år

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	0 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.

	2022-01-01 2022-12-31	2021-01-01 2021-12-31
Not 2 NETTOOMSÄTTNING		
Årsavgifter bostäder	2 092 128	2 092 128
Konsumtionsavgift el	150 785	100 698
Konsumtionsavgift TV/bredband/iptelefoni	72 162	73 080
Överlåtelse- och pantförskrivningsavgifter	9 407	9 041
Övriga primära intäkter och ersättningar	5 491	4 402
	2 329 973	2 279 349
Not 3 DRIFTSKOSTNADER		
Reparationer	-69 378	-71 094
El	-295 216	-187 583
Uppvärmning	-310 702	-322 823
Vatten	-83 716	-89 008
Renhållning	-53 147	-39 354
TV, bredband, iptelefoni	-98 036	-101 995
Serviceavtal	0	-2 591
Hissar serviceavtal & besiktning	-44 163	-26 281
Förvaltningskostnader	-120 156	-117 046
Försäkringar	-32 390	-28 512
Fastighetsskatt	-60 760	-58 360
Periodiskt underhåll	-201 506	-232 076
Övriga driftskostnader	-12 498	-28 444
	-1 381 667	-1 305 167
Specifikation till periodiskt underhåll		
Underhåll övrigt	-201 506	-232 076
	-201 506	-232 076
Not 4 ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER		
Externt revisionsarvode	-7 375	-15 750
Övriga förvaltningskostnader	-79 861	-73 448
Kostnader överlåtelse och panter	-8 684	-9 032
Föreningsverksamhet	-974	-455
Kontorsutrustning och -material	-768	0
Kontorskostnad tele, datakommunikation, porto	-3 199	-3 187
Förbrukningsinventarier	-5 034	0
Stämma och styrelse	-13 526	-5 068
	-119 420	-106 940
Not 5 PERSONALKOSTNADER		
Arvode till styrelsen	-36 700	-26 100
Övriga arvoden	0	-1 000
Revisionsarvode	-2 200	-1 200
Sociala avgifter	-12 200	-8 892
	-51 100	-37 192
Not 6 AVSKRIVNINGAR		
Byggnader	-443 100	-443 100
	-443 100	-443 100

2022-12-31 2021-12-31

Not 7 BYGGNADER OCH MARK

Ackumulerade anskaffningsvärden

Ingående anskaffningsvärde byggnader	49 991 538	49 991 538
Ingående anskaffningsvärde mark	21 500 000	21 500 000
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	71 491 538	71 491 538

Ackumulerade avskrivningar enligt plan

Ingående avskrivningar byggnader	-5 249 936	-4 806 836
Årets avskrivningar byggnader	-443 100	-443 100
Utgående ackumulerade avskrivningar enligt plan	-5 693 036	-5 249 936

Utgående redovisat värde

65 798 502 66 241 602

Redovisade värden byggnader	44 298 502	44 741 602
Redovisade värden mark	21 500 000	21 500 000

Fastighetsbeteckning: Bangården 12 och 14

Taxeringsvärde	Värdeår	Byggnad	Mark	Totalt	Föreg år
Bostäder hyreshus	2007	61 600 000	23 000 000	84 600 000	72 200 000
		61 600 000	23 000 000	84 600 000	72 200 000

Ställda säkerheter

2022-12-31 2021-12-31

Fastighetsinteckning	36 485 000	36 485 000
varav i eget förvar	0	0
Summa ställda säkerheter	36 485 000	36 485 000

Not 8 ÖVRIGA FORDRINGAR

Avräkning HSB	839 039	807 302
Skattekonto	171	55 731
	839 210	863 033

Not 9 FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER

Förutbetald försäkring	36 970	35 099
Upplupna ränteintäkter	525	700
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	15 392	20 287
	52 887	56 086

Not 10 KORTFRISTIGA PLACERINGAR

	Räntesats	Konv.datum		
HSB Placeringskonto	2,10%	2023-02-28	300 000	300 000
			300 000	300 000

Not 11 KASSA OCH BANK

SEB	81 627	81 525
	81 627	81 525

2022-12-31

2021-12-31

Not 12 SKULDER TILL KREDITINSTITUT

Låneinstitut	Räntesats	Konv.datum	Belopp	Nästa års amortering
Nordea	3,26%	2023-04-11	14 827 970	0
Nordea	0,50%	2023-11-15	5 542 000	300 000
SEB	3,20%	2023-12-28	7 021 750	0
			27 391 720	300 000
Långfristiga skulder exklusive kortfristig del				0
Nästa års amortering av långfristig skuld				0
Lån som ska konverteras inom ett år				27 391 720
Redovisad kortfristig del av långfristig skuld				27 391 720
Genomsnittsräntan vid årets utgång				2,68%
Amorteringar inom 2-5 år beräknas uppgå till				1 200 000
Om fem år beräknas skulder till kreditinstitut uppgå på balansdagen till				25 891 720
Finns det Swap-avtal i föreningen?				Nej

Not 13 ÖVRIGA KORTFRISTIGA SKULDER

Personalens källskatt	0	11 640
Arbetsgivaravgifter	0	12 191
	0	23 831

Not 14 UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER

Upplupna löner och arvoden	38 900	0
Upplupna sociala avgifter	12 200	0
Upplupna räntekostnader	30 509	15 076
Förutbetalda årsavgifter och hyror	245 188	179 004
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	26 538	14 000
	353 335	208 080

Denna årsredovisning är elektroniskt signerad

.....
Carl Nygren.....
Lars Thylén.....
Monika Lopez.....
Patrik Ronnström.....
Thomas Lihagen

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

Eva Andersson
Revisor vald av föreningsstämmanJosefine Wiebe
BoRevision i Sverige AB
Revisor utsedd av HSB Riksförbund

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Brf Hertig Karl i Linköping, org.nr. 769612-4812

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Hertig Karl 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. Revisorerans 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 beslut har fattats om att avveckla verksamheten.

Revisorn utsedd av HSB Riksförbunds ansvar

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

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

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

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

Den föreningsvalda revisorns ansvar

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

Rapport om andra krav enligt lagar, andra författningar samt stadgar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Brf Hertig Karl 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 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. 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 ersättningsskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

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

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

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

Linköping

Digitalt signerad av

Josefine Wiebe
BoRevision i Sverige AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Eva Andersson
Av föreningen vald revisor

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.