



ÅRSREDOVISNING 2022

HSB brf Berga i Linköping

MEDLEM I HSB



HSB – där möjligheterna bor



FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

VERKSAMHETEN

Styrelsen för HSB brf Berga i Linköping med säte i Linköping org.nr. 722000-1197 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 1961. Föreningens stadgar registrerades senast 2019-07-10.

Föreningen äger och förvaltar

Föreningen äger och förvaltar byggnaderna på fastigheterna i Linköping kommun:

Fastighet	Förvärvsdatum	Nybyggnadsår byggnad
Labyrinten 1	1963-01-01	1963
Labyrinten 2	1963-01-01	1963
Labyrinten 3	1963-01-01	1963
Ledfyren 1	1963-01-01	1963
Totalt 4 objekt		

Fastigheterna är fullvärdesförsäkrade i Länsförsäkringar Östergötland. Hemförsäkring tecknas och bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna, kollektivt bostadsrättstillägg ingår i föreningens fastighetsförsäkring. Nuvarande försäkringsavtal gäller t.o.m. 2023-12-31.

Antal	Benämning	Total yta m ²
145	lägenheter (upplåtna med bostadsrätt)	9370
103	p-platser	0
69	garageplatser	0
Totalt 317 objekt		9370

Föreningens lägenheter fördelas på: 27 st 1 rok, 45 st 2 rok, 62 st 3 rok, 11 st 4 rok.

Styrelsens sammansättning

Namn	Roll	Fr.o.m.
Peter Lundberg	Ordförande	2020-09-18
Rolf Ö Johansson	Ledamot	2018-06-04
Bengt Windolf	Ledamot	2020-09-18
Monica Möller-Nordh	Ledamot	2017-11-21
Andreas Hilding	Ledamot	2018-06-04
Sören Brandt	Suppleant	1900-01-01
Camilla Bekkhus	Suppleant	2021-05-31

I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är: Monica Möller-Nordh, Rolf Ö Johansson, Sören Brant samt Camilla Bekkus.

Styrelsen har under året hållit 11 protokollförda styrelsemöten.

Firmatecknare har varit: Rolf Ö Johansson, Bengt Windolf, Monica Möller-Nordh, Peter Lundberg.

Firman tecknas enligt ovan av Stadgar 2011.

Revisorer har varit: Kerstin Hallén med Christer Andersson som suppleant valda av föreningen, samt en av HSB Riksförbund utsedd revisor hos Borevision.

Valberedning har varit: Cenneth Jarlbråten (sammankallande), Eva Larsson samt Cenneth Jarlbråten, valda vid föreningsstämman.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2022-05-24.

VÄSENTLIGA HÄNDELSE UNDER RÄKENSKAPSÅRET

Årsavgiften förändrades fr.o.m. 2022-01-01 med +3%.

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

Föreningen har en underhållsplan som redovisar fastighetens underhållsbehov.

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

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

Senaste stadgeenliga fastighetsbesiktning utfördes i enlighet med föreningens underhållsplan den 2022-05-11.

Under verksamhetsåret har följande underhåll utförts: Tre balkonggolv har lagats samt en del betongarbeten på loftgångshusen.

Sedan föreningen startade har följande större åtgärder genomförts:

Årtal	Ändamål
2005	Stambyte
2015	Fönsterbyte
2016	Breddning och målning av parkering och garageplatser.
2017	Utbyte av armaturer på stolpar samt fasader till LED. Lagning av källartrappor.
2018	Energideklaration
2019	Införande av gemensamhetsel samt installation av temperaturgivare. Utbyte av värmekulvert mellan Lillgårdsgatan 21-23. Tilläggsisolering av samtliga vindar. Byte av buskar utanför Lillgårdsgatan 15-21. Beskrining av de flesta träden och fällning av fyra stycken.
2020	Byte av buskar utanför Lillgårdsgatan 1-5.
2021	Byte av buskar utanför Lillgårdsgatan 33-35. Ommålning av miljöhusen samt två betonghus.

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

Årtal	Ändamål
2023	Installation av solceller. Omläggning av stenplattorna framför loftgångshusen.
2024	Renovering av fritidslokal.
2025	Eventuell relining av ledningarna under bottenplattan. Målning av källargolv och väggar.
2026	Eventuell byte av värmecentral.
2027	Asfaltering av parkeringsdäcket.

MEDLEMSINFORMATION

Under året har 13 bostadsrätter överlåtits och 0 upplåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 175 och under året har det tillkommit 16 och avgått 16 medlemmar.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 175.

FLERÅRSÖVERSIKT

	2022	2021	2020	2019	2018
Sparande, kr/kvm	176	185	201	139	153
Skuldsättning, kr/kvm	1 989	2 028	2 066	2 085	2 105
Räntekänslighet, %	3	4	4	4	4
Energikostnad, kr/kvm	193	178	150	154	146
Driftskostnad, kr/kvm	424	394	354	376	351
Årsavgifter, kr/kvm	578	561	561	561	561
Totala intäkter, kr/kvm	698	658	650	614	601
Nettoomsättning, tkr	6 297	6 081	6 011	5 715	5 532
Resultat efter finansiella poster, tkr	932	777	890	257	826
Soliditet, %	32	30	27	24	24

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	902 080	0	0	902 080
Kapitaltillskott/extra insats, kr	0	0	0	0
Upplåtelseavgifter, kr	0	0	0	0
Uppskrivningsfond, kr	0	0	0	0
Underhållsfond, kr	3 211 713	0	393 273	3 604 986
S:a bundet eget kapital, kr	4 113 793	0	393 273	4 507 066
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat, kr	3 827 010	777 236	-393 273	4 210 973
Årets resultat, kr	777 236	-777 236	932 042	932 042
S:a ansamlad vinst/förlust, kr	4 604 246	0	538 769	5 143 015
S:a eget kapital, kr	8 718 039	0	932 042	9 650 081

* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 497 000 kr samt ianspråktagande skett med 103 727 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	4 604 246
Årets resultat, kr	932 042
Reservation till underhållsfond, kr	-497 000
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	103 727
Summa till föreningsstämmans förfogande, kr	5 143 015

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Styrelsens förslag gällande extra reservation till underhållsfond, kr	-0
Balanseras i ny räkning, kr	5 143 015

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

RESULTATRÄKNING

		2022-01-01 2022-12-31	2021-01-01 2021-12-31
RÖRELSEINTÄKTER			
Nettoomsättning	Not 2	6 297 191	6 081 423
Övriga rörelseintäkter	Not 3	242 691	80 306
SUMMA RÖRELSEINTÄKTER		6 539 881	6 161 729
RÖRELSEKOSTNADER			
Driftskostnader	Not 4	-3 969 889	-3 693 306
Underhåll enligt plan	Not 5	-103 727	-347 046
Övriga externa kostnader	Not 6	-745 046	-531 508
Personalkostnader och arvoden	Not 7	-69 160	-64 433
Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar	Not 8	-609 830	-609 827
SUMMA RÖRELSEKOSTNADER		-5 497 652	-5 246 120
RÖRELSERESULTAT		1 042 230	915 609
FINANSIELLA POSTER			
Övriga ränteintäkter och liknande poster		78 417	37 333
Räntekostnader och liknande resultatposter		-187 545	-175 166
Övriga finansiella poster		-1 060	-540
SUMMA FINANSIELLA POSTER		-110 188	-138 373
ÅRETS RESULTAT		932 042	777 236

BALANSRÄKNING

		2022-12-31	2021-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	Not 10	19 554 098	20 028 902
Inventarier och installationer	Not 11	866 420	1 001 446
Summa materiella anläggningstillgångar		20 420 518	21 030 348
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 12	500	500
Summa finansiella anläggningstillgångar		500	500
Summa anläggningstillgångar		20 421 018	21 030 848
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Hyses- och avgiftsfordringar		-5 170	0
Avräkningskonto HSB		1 944 382	2 598 927
Övriga kortfristiga fordringar	Not 13	81 229	219 180
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 14	179 113	170 499
Summa kortfristiga fordringar		2 199 554	2 988 606
<i>Kortfristiga placeringar</i>			
Övriga kortfristiga placeringar	Not 15	8 000 000	6 000 000
Summa kortfristiga placeringar		8 000 000	6 000 000
Summa omsättningstillgångar		10 199 554	8 988 606
SUMMA TILLGÅNGAR		30 620 572	30 019 454

BALANSRÄKNING

		2022-12-31	2021-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		902 080	902 080
Fond för yttre underhåll		3 604 986	3 211 713
Summa bundet eget kapital		4 507 066	4 113 793
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		4 210 973	3 827 010
Årets resultat		932 042	796 841
Summa fritt eget kapital		5 143 015	4 623 851
Summa eget kapital		9 650 081	8 737 644
Skulder			
<i>Långfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut	Not 16	10 665 000	13 440 000
Summa långfristiga skulder		10 665 000	13 440 000
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut	Not 16	7 975 000	5 560 000
Medlemmarnas inre fond	Not 17	884 305	987 345
Leverantörsskulder		764 319	720 248
Aktuell skatteskuld	Not 18	46 440	9 240
Övriga kortfristiga skulder	Not 19	43 769	40 508
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 20	591 658	524 469
Summa kortfristiga skulder		10 305 491	7 841 809
Summa skulder		20 970 491	21 281 809
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		30 620 572	30 019 454

KASSAFLÖDESANALYS

	2022-01-01 2022-12-31	2021-01-01 2021-12-31
LÖPANDE VERKSAMHET		
Rörelseresultat	1 042 230	915 609
<i>Justering för poster som inte ingår i kassaflödet</i>		
Avskrivningar	609 830	609 827
	<u>1 652 060</u>	<u>1 525 436</u>
Erhållen ränta	78 417	26 250
Erlagd ränta	-187 302	-190 345
Övriga poster	-1 060	-540
Kassaflöde från löpande verksamhet (före förändring av rörelsekapital)	<u>1 542 115</u>	<u>1 360 801</u>
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning (-) /minskning (+) kortfristiga fordringar	134 507	11 551
Ökning (+) /minskning (-) kortfristiga skulder exkl. skulder till kreditinstitut	48 438	55 424
KASSAFLÖDE FRÅN LÖPANDE VERKSAMHET	<u>1 725 060</u>	<u>1 427 776</u>
FINANSIERINGSVERKSAMHET		
Ökning (+) /minskning (-) av skulder till kreditinstitut	-360 000	-360 000
KASSAFLÖDE FRÅN FINANSIERINGSVERKSAMHET	<u>-360 000</u>	<u>-360 000</u>
ÅRETS KASSAFLÖDE	1 365 060	1 067 776
Likvida medel vid årets början	8 598 927	7 531 151
Likvida medel vid årets slut	<u>9 963 987</u>	<u>8 598 927</u>
	1 365 060	1 067 776

NOTER

Not 1 REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

Regelverk för årsredovisningar och redovisningsvaluta

Årsredovisningen har upprättats med tillämpning av årsredovisningslagen (1995:1554) och Bokföringsnämndens allmänna råd BFAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3).

Belopp anges i svenska kronor om inget annat anges.

Allmänna värderingsprinciper

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

Avskrivningsperioder

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

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

Mark skrivs inte av.

Fond för yttre underhåll

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

Klassificering av lång- och kortfristig skuld till kreditinstitut

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

Beskattning

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

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

Föreningens taxerade underskott uppgick vid årets slut till 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	5 415 672	5 256 207
Hysesintäkt lokaler	34 792	33 279
Hysesintäkt garage och bilplatser	444 418	450 600
Konsumtionsavgift el	348 029	306 631
Övriga intäkter i verksamheten	4 326	2 409
Intäkt andrahandsupplåtelse	5 913	0
Intäkt överlåtelse och pantförskrivning	19 774	12 849
Övriga primära intäkter och ersättningar	24 267	19 448
	6 297 191	6 081 423
Not 3 ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER		
Försäkringsersättning	207 695	30 869
Övrigt	34 996	49 437
	242 691	80 306
Not 4 DRIFTSKOSTNADER		
Reparationer	-320 111	-214 989
El	-743 998	-545 809
Uppvärmning	-878 748	-931 514
Vatten	-186 026	-194 339
Renhållning	-184 152	-177 240
Bevakningskostnader	0	-389
TV, bredband, iptelefoni	-59 558	-52 157
Förvaltningskostnader	-971 880	-930 025
Försäkringar	-142 943	-136 823
Fastighetsskatt	-262 095	-244 500
Övriga driftskostnader	-220 377	-265 521
	-3 969 889	-3 693 306
Not 5 UNDERHÅLL ENLIGT PLAN		
Underhåll övrigt	-103 727	-347 046
	-103 727	-347 046
Not 6 ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER		
Externt revisionsarvode	-14 100	-12 325
Övriga förvaltningskostnader	-574 810	-428 327
Kostnader överlåtelse och panter	-20 488	-14 752
Kontorsutrustning och -material	-5 620	-490
Kontorskostnad tele, datakommunikation, porto	-9 943	-15 691
Förbrukningsinventarier	-50 368	0
Medlemsavgifter HSB	-58 000	-58 000
Stämma och styrelse	-11 717	-1 923
	-745 046	-531 508

2022-01-01 2022-12-31	2021-01-01 2021-12-31
--------------------------	--------------------------

Not 7 PERSONALKOSTNADER OCH ARVODEN

Medelantal anställda

Arvode till styrelsen	-50 500	-49 000
Övriga arvoden	-5 500	-3 000
Revisionsarvode	-3 000	-3 000
Sociala avgifter	-10 160	-9 433
	<u>-69 160</u>	<u>-64 433</u>

Not 8 AVSKRIVNINGAR

Byggnader	-474 804	-474 801
Installationer och inventarier	-135 026	-135 026
	<u>-609 830</u>	<u>-609 827</u>

2022-12-31 2021-12-31

Not 10 BYGGNADER OCH MARK

Värdet utgörs av anskaffningsutgiften

Byggnadernas nu aktiverade komponenter är helt avskrivna år

2083

Akkumulerade anskaffningsvärden

Ingående anskaffningsvärde byggnader

30 935 147

30 935 147

Ingående anskaffningsvärde mark

436 502

436 502

Utgående ackumulerade anskaffningsvärden

31 371 649

31 371 649

Akkumulerade avskrivningar enligt plan

Ingående avskrivningar byggnader

-11 342 747

-10 867 946

Årets avskrivningar byggnader

-474 804

-474 801

Utgående ackumulerade avskrivningar enligt plan

-11 817 551

-11 342 747

Utgående redovisat värde

19 554 098

20 028 902

Redovisade värden byggnader

19 117 596

19 592 400

Redovisade värden mark

436 502

436 502

Fastighetsbeteckning: Labyrinten 1-3 & Ledfyren 1

Taxeringsvärde	Värdeår	Byggnad	Mark	Totalt	Föreg år
Bostäder hyreshus	1963	82 000 000	37 000 000	119 000 000	118 000 000
Lokaler	1963	1 496 000	2 688 000	4 184 000	1 334 000
		83 496 000	39 688 000	123 184 000	119 334 000

Ställd säkerhet redovisas i Not 16

Not 11 INVENTARIER OCH INSTALLATIONER

Ingående anskaffningsvärden

1 350 264

1 350 264

Utgående anskaffningsvärden

1 350 264

1 350 264

Ingående avskrivningar

-348 817

-213 791

Årets avskrivningar

-135 026

-135 026

Utgående avskrivningar

-483 843

-348 817

Utgående redovisat värde

866 420

1 001 446

Avskrivning görs enligt linjär metod under tio år.

Not 12 ANDRA LÅNGFRISTIGA VÄRDEPAPPERSINNEHAV

Medlemsandel HSB

500

500

500

500

Not 13 ÖVRIGA KORTFRISTIGA FORDRINGAR

Skattekonto

77 376

69 671

Övrig skattefordran

0

19 605

Övriga kortfristiga fordringar

3 853

129 904

81 229

219 180

Not 14 FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER

Förutbetalad försäkring

151 539

142 943

Förutbetalad kabel-TV och bredband

13 574

13 556

Upplupna ränteintäkter

14 000

14 000

179 113

170 499

2022-12-31

2021-12-31

Not 15 KORTFRISTIGA PLACERINGAR

	Räntesats	Konv.datum		
Placering HSB	2,10%	2023-02-28	8 000 000	6 000 000
			8 000 000	6 000 000

Not 16 SKULDER TILL KREDITINSTITUT

Låneinstitut	Ränteändring	Räntesats	Konv.datum	Belopp	Nästa års amortering
SEB		0,86%	2025-12-28	4 000 000	0
Stadshypotek		0,67%	2023-09-30	2 595 000	180 000
Stadshypotek		0,78%	2024-10-30	1 845 000	180 000
Swedbank Hypotek		3,484%	2023-03-28	5 200 000	0
Swedbank Hypotek		0,97%	2026-02-25	5 000 000	0
				18 640 000	360 000

Långfristiga skulder exklusive kortfristig del **10 665 000**

Nästa års amortering av långfristig skuld 180 000

Lån som ska konverteras inom ett år 7 795 000

Redovisad kortfristig del av långfristig skuld **7 975 000**

Genomsnittsräntan vid årets utgång 1,59%

Amorteringar inom 2-5 år beräknas uppgå till 1 440 000

Om fem år beräknas skulder till kreditinstitut uppgå på balansdagen till 16 840 000

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

Finns det Swap-avtal i föreningen? Nej

Ställda säkerheter

Fastighetsinteckning 20 395 000 20 395 000

varav i eget förvar 0 0

Summa ställda säkerheter 20 395 000 20 395 000

Not 17 MEDLEMMARNAS INRE FOND

Ingående värde 987 345 1 050 344

Uttag -103 040 -62 998

884 305 987 345

Not 18 AKTUELL SKATTESKULD

Årets beräknade skatteskuld 46 440 9 240

46 440 9 240

Not 19 ÖVRIGA KORTFRISTIGA SKULDER

Mervärdeskatt 4 470 2 739

Personalens källskatt 17 700 16 500

Arbetsgivaravgifter 10 160 9 434

Övriga kortfristiga skulder 11 439 11 835

43 769 40 508

Not 20 UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER

Upplupna räntekostnader 12 587 12 344

Förutbetalda årsavgifter och hyror 565 271 498 925

Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter 13 800 13 200

591 658 524 469

2022-12-31

2021-12-31

Denna årsredovisning är elektroniskt signerad

.....
Andreas Hilding.....
Bengt Windolf.....
Monica Möller-Nordh.....
Peter Lundberg.....
Rolf Ö Johansson

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

.....
Kerstin Hallén
Revisor vald av föreningsstämman.....
Josefine Wiebe
BoRevision i Sverige AB
Revisor utsedd av HSB Riksförbund

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i HSB Brf Berga i Linköping, org.nr. 722000-1197

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf Berga 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 uppger, 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 Berga 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 revisionssed 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

Kerstin Hallén
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 omförföring mellan fritt och bundet eget kapital och påverkar inte resultaträkningen. Om föreningen under året utfört planerat underhåll görs en motsatt omförföring 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.