



ÅRSREDOVISNING 2023

HSB brf Lingonet i Linköping

MEDLEM I HSB



HSB – där möjligheterna bor



FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

VERKSAMHETEN

Styrelsen för HSB brf Lingonet i Linköping med säte i Linköping org.nr. 716425-8332 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2023

ALLMÄNT OM VERKSAMHETEN

Föreningen är ett privatbostadsföretag (äkte bostadsrättsförening) enligt inkomstskattelagen (1999:1229). Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostäder till medlemmarna med nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Föreningen registrerades 1987. Föreningens stadgar registrerades senast 2023-07-05.

Föreningen äger och förvaltar

Föreningen äger och förvaltar byggnaderna på fastigheten i Linköping kommun:

Fastighet	Förvävsdatum	Nybyggnadsår byggnad
Norrberga 4:70	1989-01-01	1988 och 1989

Totalt 1 objekt

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i lf. I försäkringen ingår styrelseansvar. Hemförsäkring tecknas och bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna, kollektivt bostadsrättstillägg ingår ej i föreningens fastighetsförsäkring. Nuvarande försäkringsavtal gäller t.o.m. 2024-12-31.

Antal	Benämning	Total yta m ²
1	lokaler (hyresrätt)	342
43	p-platser	0
70	lägenheter (upplåtna med bostadsrätt)	7714
Totalt 114 objekt		8056

Föreningens lägenheter fördelas på: 8 st 2 rok, 16 st 3 rok, 26 st 4 rok, 20 st 5 rok.



Styrelsens sammansättning

Namn	Roll	Fr.o.m.
Tobias Lindqvist	Ordförande	2022-05-16
Devon Dauley	Ledamot	2015-09-04
Peter Fröjd	Ledamot	2018-09-04
Tobias Lindberg	Ledamot	2020-06-23
Sarah Johansson	Ledamot	2020-06-23
Rickard Gustafsson	Ledamot	2021-05-24
Jonathan Carling	Ledamot	2022-05-16
Tobias Eiderbäck	Suppleant	2022-05-16
Annika Noorlind	Suppleant	2022-05-16

I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är: Tobias Lindqvist, Sarah Johansson, Devon Dauley, Rickard Gustafsson, Annika Noorlind och Tobias Eiderbäck.

Styrelsen har under året hållit 16 protokollförda styrelsemöten.

Firman tecknas två i förening av Devon Dauley, Peter Fröjd, Sarah Johansson och Tobias Lindqvist.

Revisorer har varit: Magnus Falk med Marie Claeson som suppleant valda av föreningen, samt en av HSB Riksförbund utsedd revisor hos Borevision.

Valberedning har varit: Pär Salomonson (sammanställande), Magnus Gårdestig samt Jimmy Sternlöf, valda vid föreningsstämman.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2023-05-14. På stämman deltog 21 röstberättigade medlemmar.

VÄSENTLIGA HÄNDELSE UNDER RÄKENSKAPSÅRET

Årsavgiften har under året varit oförändrad.

En förändring av årsavgiften med +8% per 2024-01-01 är registrerad.

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

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

Under verksamhetsåret har föreningen röstat igenom HSBs nya normalstadgar under en extrastämma samt ordinarie stämma. Ett nytt avtal har tecknats med Telia för tv och bredband med uppgradering från 100 Mbit till 250 Mbit. Ny router och tv-box har delats ut till alla boende.

Det har även tecknats ett nytt treårigt el-avtal för fastigheten och förskolan.

Sedan föreningen startade har följande större åtgärder genomförts:

Årtal	Ändamål
2023	Besiktning av fastigheternas paneler har utförts tillsammans med Kron & Karlsson Bygg och Mark AB. Nya områdesskyltar har satts upp vid infarterna Lingonvägen och Blåbärsvägen. Omläggning av plattor på förskolans baksida.
2022	Årsavgiften har under året sänkts med 5%. Föreningen har fått en områdesansvarig som löpande sköter om föreningens gemensamma område samt förskolan. Garagelängorna har fått ny belysning installerad. Besiktning av tre tak i föreningen för att säkerställa kvaliteten på de tidigare utförda takbytena. En arborist har anlåtats för att ta hand om träd och buskage på området. Fyra nya parkeringsplatser med laddningsmöjligheter samt nytt plank vid antennummet färdigställdes. Två nya plank vid sopcontainrarna på Lingonvägen och Blåbärsvägen har uppförts. Markarbete har utförts vid sopcontainer och gästparkering vid Lingonvägen. På den gemensamma städdagen under hösten målades insektshotell samt fågelholkar som satts upp vid stora lekparken. Det planterades även flera lökar av påsk- och pingstliljor på området och två blomsterkorgar har planterats och placerats ut vid infarterna från Lingonvägen och Blåbärsvägen. Inmätning av markfibern har gjorts.
2021	Panelbyte gavel Blåbärsvägen 72. Asfaltering av gångväg från Blåbärsvägen 2 till Blåbärsvägen 34 i samband med Tekniska Verkens arbete på området.
2020	Byte av gatubelysning har slutförts. Upprustning av stora lekparken. Iordningställande av igentäppt brunn vid lilla lekparken samt på tomt Blåbärsvägen 64.
2019	Byte av luftvärmepump på förskolan. Byte av gatubelysning påbörjad.
2018	Ventilationsaggregat har bytts på förskolan, anläggning av nya planteringar. Uppsättning av staket runt förskolan. Förnyat och fräschat upp våra lekplatser.
2017	Skydd mot fåglar och gnagare har monterats på samtliga hus.
2016	Byte av ventilationsanläggningar i samtliga lägenheter. Ommålning av förskolan utvändigt, ersatt gamla hångrännor och stuprör med nya.
2015	De sista fem taken är bytta och upprustning av lekparken.

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

Styrelsen bedömer att nedanstående underhållsarbeten behöver utföras under de närmaste åren. Till grund för styrelsens bedömning ligger upprättad underhållsplan och den årliga stadgeenliga besiktningen. Underhållsavsättningen avser 20 år. Föreningens underhållsplan är senast uppdaterad år 2023.

Underhåll de närmaste åren:

- Byte av panel på några fastigheters gavlar (baserat på utförd besiktning).
- Byte av garageportar.
- Löpande underhåll på förskolan.

MEDLEMSINFORMATION

Under året har 4 bostadsrätter överlåtits och 0 upplåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 123 och under året har det tillkommit 6 och avgått 6 medlemmar.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 123.

FLERÅRSÖVERSIKT

	2023	2022	2021	2020
Sparande, kr/kvm	264	310	373	416
Skuldsättning, kr/kvm	5 427	5 552	5 677	5 940
Skuldsättning bostadsrättsyta, kr/kvm	5 667	5 798	5 929	6 203
Räntekänslighet, %	9	9	9	9
Energikostnad, kr/kvm	32	35	33	29
Årsavgifter, kr/kvm	628	628	661	666
Årsavgifter/totala intäkter, %	86	89	90	90
Totala intäkter, kr/kvm	703	676	706	710
Nettoomsättning, tkr	5 493	5 444	5 487	5 717
Resultat efter finansiella poster, tkr	647	698	1 597	5 717
Soliditet, %	29	28	26	24

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

Sparande: (här i betydelsen underliggande kassaflöde per kvadratmeter) Årets resultat med återläggning av avskrivningar, kostnader för planerat underhåll, eventuella utrangeringar och eventuella exceptionella/jämförelsestörande poster per kvadratmeter totalyta (boyta och lokalyta). Ett förenklat mått på föreningens utrymme för långsiktigt genomsnittligt underhåll per kvadratmeter.

Skuldsättning: Totala räntebärande skulder (banklån) per kvadratmeter total yta (boyta och lokalyta) på bokslutsdagen. Ett indikativt mått på föreningens risk och finansieringsmöjlighet.

Skuldsättning bostadsrättsyta: Totala räntebärande skulder (banklån) per kvadratmeter bostadsrättsyta på bokslutsdagen. Ett indikativt mått på föreningens risk och finansieringsmöjlighet.

Räntekänslighet: En procent av de totala räntebärande skulderna på bokslutsdagen delat med de totala årsavgifterna under räkenskapsåret. Ett mått på hur mycket årsavgifterna behöver höjas för oförändrat resultat om föreningens genomsnittsränta ökar med en procentenhet, allt annat lika.

Energikostnad: Föreningens totala kostnader för vatten, värme och el per kvadratmeter total yta (boyta och lokalyta).

Årsavgifter: Årsavgifter per kvadratmeter bostadsrättsyta. Ett genomsnittligt mått på medlemmarnas årsavgift till föreningen per kvadratmeter upplåten med bostadsrätt.

Årsavgifter/totala intäkter %: Årsavgifternas andel av föreningens totala intäkter under räkenskapsåret.

Totala intäkter, kr/kvm: Föreningens totala intäkter per kvadratmeter total yta (boyta och lokalyta).

Nettoomsättning i tkr: Föreningens nettoomsättning under räkenskapsåret.

Resultat efter finansiella poster i tkr: Föreningens resultat efter finansiella poster under räkenskapsåret.

Soliditet %: Föreningens redovisade egna kapital delat med total redovisad balansomslutning. Nyckeltalet har mycket begränsad relevans i en bostadsrättsförening.

FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL

	Belopp vid årets ingång	Disposition av föregående års resultat enligt stämman beslut	Förändring under året*	Belopp vid årets utgång
Bundet eget kapital				
Inbetalade insatser, kr	6 716 016	0	0	6 716 016
Kapitaltillskott/extra insats, kr	0	0	0	0
Upplåtelseavgifter, kr	0	0	0	0
Uppskrivningsfond, kr	0	0	0	0
Underhållsfond, kr	2 112 954	0	130 926	2 243 879
S:a bundet eget kapital, kr	8 828 970	0	130 926	8 959 895
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat, kr	8 003 768	697 673	-130 926	8 570 516
Årets resultat, kr	697 673	-697 673	646 895	646 895
S:a ansamlad vinst/förlust, kr	8 701 441	0	515 969	9 217 411
S:a eget kapital, kr	17 530 411	0	646 895	18 177 306

* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 308 000 kr samt ianspråktagande skett med 177 074 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	8 701 441
Årets resultat, kr	646 895
Reservation till underhållsfond, kr	-308 000
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	177 074
Summa till föreningsstämmans förfogande, kr	9 217 410

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Styrelsens förslag gällande extra reservation till underhållsfond, kr	-0
Balanseras i ny räkning, kr	9 217 410

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

RESULTATRÄKNING

		2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
RÖRELSEINTÄKTER			
Nettoomsättning	Not 2	5 493 103	5 445 130
Övriga rörelseintäkter	Not 3	167 335	0
SUMMA RÖRELSEINTÄKTER		5 660 438	5 445 130
RÖRELSEKOSTNADER			
Driftskostnader	Not 4	-1 875 967	-2 086 186
Underhåll enligt plan	Not 5	-177 075	-511 036
Övriga externa kostnader	Not 6	-209 541	-194 323
Personalkostnader och arvoden	Not 7	-289 768	-247 139
Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar	Not 8	-1 299 195	-1 290 768
SUMMA RÖRELSEKOSTNADER		-3 851 544	-4 329 451
RÖRELSERESULTAT		1 808 894	1 115 679
FINANSIELLA POSTER			
Övriga ränteintäkter och liknande poster		216 080	58 925
Räntekostnader och liknande resultatposter		-1 378 079	-476 929
SUMMA FINANSIELLA POSTER		-1 161 999	-418 004
ÅRETS RESULTAT		646 895	697 675

BALANSRÄKNING

		2023-12-31	2022-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	Not 9	54 571 716	55 866 340
Inventarier och installationer	Not 10	41 138	0
Pågående nyanläggningar	Not 11	0	96 926
<i>Summa materiella anläggningstillgångar</i>		<u>54 612 854</u>	<u>55 963 266</u>
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 12	500	500
<i>Summa finansiella anläggningstillgångar</i>		<u>500</u>	<u>500</u>
Summa anläggningstillgångar		<u>54 613 354</u>	<u>55 963 766</u>
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Avräkningskonto HSB		1 458 049	1 032 819
Övriga kortfristiga fordringar	Not 13	30 557	53 582
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 14	121 186	140 431
<i>Summa kortfristiga fordringar</i>		<u>1 609 792</u>	<u>1 226 832</u>
<i>Kortfristiga placeringar</i>			
Övriga kortfristiga placeringar	Not 15	7 000 000	6 500 000
<i>Summa kortfristiga placeringar</i>		<u>7 000 000</u>	<u>6 500 000</u>
Summa omsättningstillgångar		<u>8 609 792</u>	<u>7 726 832</u>
SUMMA TILLGÅNGAR		<u>63 223 146</u>	<u>63 690 598</u>

BALANSRÄKNING

		2023-12-31	2022-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		6 716 016	6 716 016
Fond för yttre underhåll		2 243 879	2 112 954
<i>Summa bundet eget kapital</i>		<u>8 959 895</u>	<u>8 828 970</u>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		8 570 516	8 003 768
Årets resultat		646 895	697 675
<i>Summa fritt eget kapital</i>		<u>9 217 410</u>	<u>8 701 443</u>
Summa eget kapital		<u>18 177 305</u>	<u>17 530 412</u>
Skulder			
<i>Långfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut	Not 16	32 695 110	20 836 217
<i>Summa långfristiga skulder</i>		<u>32 695 110</u>	<u>20 836 217</u>
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut	Not 16	11 021 397	23 890 290
Medlemmarnas inre fond	Not 17	33 189	34 157
Leverantörsskulder		302 527	356 164
Aktuell skatteskuld	Not 18	142 282	201 674
Övriga kortfristiga skulder	Not 19	27 708	35 608
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 20	823 628	806 077
<i>Summa kortfristiga skulder</i>		<u>12 350 731</u>	<u>25 323 970</u>
Summa skulder		<u>45 045 841</u>	<u>46 160 187</u>
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		<u>63 223 146</u>	<u>63 690 598</u>

KASSAFLÖDESANALYS

	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
LÖPANDE VERKSAMHET		
Rörelseresultat	1 808 894	1 115 679
<i>Justering för poster som inte ingår i kassaflödet</i>		
Avskrivningar	1 299 195	1 290 768
	<u>3 108 089</u>	<u>2 406 447</u>
Erhållen ränta	216 080	58 925
Erlagd ränta	-1 378 079	-476 929
Kassaflöde från löpande verksamhet (före förändring av rörelsekapital)	<u>1 946 090</u>	<u>1 988 443</u>
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning (-) /minskning (+) kortfristiga fordringar	42 270	-5 939
Ökning (+) /minskning (-) kortfristiga skulder exkl. skulder till kreditinstitut	-104 346	318 595
KASSAFLÖDE FRÅN LÖPANDE VERKSAMHET	1 884 014	2 301 099
INVESTERINGSVERKSAMHET		
Investeringar i fastigheter	51 217	-289 368
KASSAFLÖDE FRÅN INVESTERINGSVERKSAMHET	51 217	-289 368
FINANSIERINGSVERKSAMHET		
Ökning (+) /minskning (-) av skulder till kreditinstitut	-1 010 000	-1 010 000
KASSAFLÖDE FRÅN FINANSIERINGSVERKSAMHET	-1 010 000	-1 010 000
ÅRETS KASSAFLÖDE	925 231	1 001 731
Likvida medel vid årets början	7 532 819	6 531 088
Likvida medel vid årets slut	<u>8 458 050</u>	<u>7 532 819</u>
	925 231	1 001 731

I kassaflödesanalysen medräknas föreningens avräkningskonto och kortfristiga placeringar hos HSB in i de likvida medlen.

NOTER

Not 1 REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

Regelverk för årsredovisningar och redovisningsvaluta

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

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 - 25 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.

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

Föreningens taxerade underskott uppgick vid årets slut till 31 434 883 kr

Kassaflödesanalys

Kassaflödesanalysen visar förändringar av företagets likvida medel under räkenskapsåret. Denna har upprättats enligt den indirekta metoden.

	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
Not 2 NETTOOMSÄTTNING		
Årsavgifter bostäder	4 845 072	4 845 072
Hysesintäkt lokaler	557 104	515 644
Hysesintäkt garage och bilplatser	68 633	69 892
Konsumtionsavgift el	9 573	2 405
Intäkt överlåtelse och pantförskrivning	12 392	8 681
Övriga primära intäkter och ersättningar	329	3 436
	5 493 103	5 445 130
Not 3 ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER		
Försäkringsersättning	141 280	0
Elstöd	26 055	0
	167 335	0
Not 4 DRIFTSKOSTNADER		
Reparationer	-192 573	-477 254
Vatten	-170 032	-162 644
Renhållning	-152 620	-154 296
Förvaltningskostnader	-89 158	-108 972
Övriga driftskostnader	-1 271 583	-1 183 019
	-1 875 967	-2 086 186
Not 5 UNDERHÅLL ENLIGT PLAN		
Underhåll övrigt	-177 075	-511 036
	-177 075	-511 036
Not 6 ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER		
Externt revisionsarvode	-14 850	-10 649
Övriga förvaltningskostnader	-137 794	-123 526
Kostnader överlåtelse och panter	-10 396	-10 119
Föreningsverksamhet	-11 448	-8 507
Kontorsutrustning och -material	-1 214	0
Kontorskostnad tele, datakommunikation, porto	-3 145	-2 628
Förbrukningsinventarier	-2 695	-9 694
Medlemsavgifter HSB	-28 000	-28 000
Stämma och styrelse	0	-1 200
	-209 541	-194 323
Not 7 PERSONALKOSTNADER OCH ARVODEN		
Arvode till styrelsen	-90 499	-74 600
Vicevärdsarvode	-93 383	-125 884
Arvode områdesansvarig	-48 751	
Övriga arvoden	-9 200	-4 800
Övriga personalkostnader	-375	-250
Revisionsarvode	-2 000	-2 000
Sociala avgifter	-45 560	-38 805
Utbildning	0	-800
	-289 768	-247 139
Not 8 AVSKRIVNINGAR		
Byggnader	-1 286 926	-1 286 922
Markanläggningar	-7 698	-3 846
Installationer och inventarier	-4 571	0
	-1 299 195	-1 290 768

2023-12-31 2022-12-31

Not 9 BYGGNADER OCH MARK

Värdet utgörs av anskaffningsutgiften

Byggnadernas nu aktiverade komponenter är helt avskrivna år 2110

Akkumulerade anskaffningsvärden

Ingående anskaffningsvärde byggnader	72 369 496	72 369 496
Ingående anskaffningsvärde mark	1 480 000	1 480 000
Ingående anskaffningsvärde markanläggningar	192 442	0
Årets investering markanläggning	0	192 442
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	74 041 938	74 041 938

Akkumulerade avskrivningar enligt plan

Ingående avskrivningar byggnader	-18 171 752	-16 884 830
Årets avskrivningar byggnader	-1 286 926	-1 286 922
Ingående avskrivningar markanläggningar	-3 846	0
Årets avskrivningar markanläggningar	-7 698	-3 846
Utgående ackumulerade avskrivningar enligt plan	-19 470 222	-18 175 598

Utgående redovisat värde**54 571 716 55 866 340**

Redovisade värden byggnader

52 910 818 54 197 744

Redovisade värden mark

1 480 000 1 480 000

Redovisade värden markanläggningar

180 898 188 596

Fastighetsbeteckning: Norrberga 4:70

Taxeringsvärde	Värdeår	Byggnad	Mark	Totalt	Föreg år
Bostäder småhus	1990	73 518 000	31 990 000	105 508 000	105 508 000
		73 518 000	31 990 000	105 508 000	105 508 000

Ställda säkerheter redovisas i Not 16

2023-12-31

2022-12-31

Not 10 INVENTARIER OCH INSTALLATIONER

Ingående anskaffningsvärden	96 926	0
Bidrag från Naturvårdsverket	-51 217	0
Utgående anskaffningsvärden	45 709	0
Årets avskrivningar	-4 571	0
Utgående avskrivningar	-4 571	0
Utgående redovisat värde	41 138	0

Avskrivning görs enligt linjär metod under tio år.

	2023-12-31	2022-12-31		
Not 11 PÅGÅENDE NYANLÄGGNINGAR				
Ingående värde pågående nyanläggningar	96 926	0		
Omklassificering till Inventarier och installationer	-96 926	0		
Utgående värde pågående nyanläggningar	0	96 926		
Not 12 ANDRA LÅNGFRISTIGA VÄRDEPAPPERSINNEHAV				
Medlemsandel HSB	500	500		
	500	500		
Not 13 ÖVRIGA KORTFRISTIGA FORDRINGAR				
Skattekonto	26 921	50 274		
Övriga kortfristiga fordringar	3 636	3 307		
	30 557	53 581		
Not 14 FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER				
Förutbetald försäkring	67 785	63 716		
Förutbetald kabel-TV och bredband	30 651	65 340		
Upplupna ränteintäkter	22 750	11 375		
	121 186	140 431		
Not 15 KORTFRISTIGA PLACERINGAR				
	Räntesats	Konv.datum		
HSB Östergötland	3,9	2024-02-28		
	7 000 000	6 500 000		
	7 000 000	6 500 000		
Not 16 SKULDER TILL KREDITINSTITUT				
	Låneinstitut	Räntebärande	Belopp	Nästa års amortering
	Stadshypotek		10 721 397	210 000
	Stadshypotek		22 880 290	300 000
	Stadshypotek		10 114 820	0
			43 716 507	510 000
	Långfristiga skulder exklusive kortfristig del			32 695 110
	Nästa års amortering av långfristig skuld			300 000
	Lån som ska konverteras inom ett år			10 721 397
	Redovisad kortfristig del av långfristig skuld			11 021 397
	Amorteringar inom 2-5 år beräknas uppgå till			2 040 000
	Om fem år beräknas skulder till kreditinstitut uppgå på balansdagen till			41 166 507
	Summan av skuld som förfaller till betalning om mer än 5 år			0
	Finns det Swap-avtal i föreningen?			Nej
	Ställda säkerheter			
	Fastighetsinteckning		57 348 000	57 348 000
	varav i eget förvar			
	Summa ställda säkerheter		57 348 000	57 348 000

	2023-12-31	2022-12-31
Not 17 MEDLEMMARNAS INRE FOND		
Ingående värde	34 157	34 157
Uttag	-968	0
	33 189	34 157
Not 18 AKTUELL SKATTESKULD		
Årets beräknade skatteskuld	142 282	201 674
	142 282	201 674
Not 19 ÖVRIGA KORTFRISTIGA SKULDER		
Mervärdeskatt	22 482	23 734
Personalens källskatt	3 552	3 552
Arbetsgivaravgifter	1 209	1 209
Övriga kortfristiga skulder	465	7 113
	27 708	35 608
Not 20 UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER		
Upplupna löner och arvoden	101 150	81 400
Upplupna sociala avgifter	31 756	25 576
Upplupna räntekostnader	76 160	113 115
Förutbetalda årsavgifter och hyror	596 370	575 486
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	18 192	10 500
	823 628	806 077

Denna årsredovisning är elektroniskt signerad

.....
Devon Dauley

.....
Jonathan Carling

.....
Peter Fröjd

.....
Rickard Gustafsson

.....
Sarah Johansson

.....
Tobias Lindberg

.....
Tobias Lindqvist

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

.....
Magnus Falk

Revisor vald av föreningsstämman

.....
Niclas Wärenfeldt

BoRevision i Sverige AB
Revisor utsedd av HSB Riksförbund

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i HSB Brf Lingonet i Linköping, org.nr. 716425-8332

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf Lingonet i Linköping för räkenskapsåret 2023.

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 2023 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

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

Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Revisorn från BoRevision har fullgjort sitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för att årsredovisningen upprättas och att den ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen. Styrelsen ansvarar även för den interna kontroll som den bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag.

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Den upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om styrelsen avser att likvidera föreningen, upphöra med verksamheten eller inte har något realistiskt alternativ till att göra något av detta.

Revisorn utsedd av HSB Riksförbunds ansvar

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god 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 HSB Brf Lingonet i Linköping för räkenskapsåret 2023 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

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

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

Styrelsens ansvar

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

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

Revisorns ansvar

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

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

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

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

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

Linköping

Digitalt signerad av

Niclas Wärenfeldt
BoRevision i Sverige AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Magnus Falk
Av föreningen vald revisor

ÅRSREDOVISNING 2023

Årsredovisning för 2023 avseende HSB brf Lingonet i Linköping signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

TOBIAS LINDQVIST

Ordförande

E-signerade med BankID: 2024-04-08 kl. 19:44:35



DEVON DAULEY

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-04-14 kl. 16:55:28



SARAH JOHANSSON

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-04-09 kl. 20:47:35



PETER FRÖJD

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-04-14 kl. 19:44:47



JONATHAN CARLING

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-04-12 kl. 10:18:11



TOBIAS LINDBERG

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-04-09 kl. 09:59:33



RICKARD GUSTAFSSON

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-04-12 kl. 10:04:07



MAGNUS FALK

Revisor

E-signerade med BankID: 2024-04-18 kl. 10:49:54



NICLAS WÄRENFELDT

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2024-04-18 kl. 13:27:43



REVISIONSBERÄTTELSE 2023

Revisionsberättelsen för 2023 avseende HSB brf Lingonet i Linköping signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

MAGNUS FALK

Revisor

E-signerade med BankID: 2024-04-18 kl. 10:47:37



NICLAS WÄRENFELDT

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2024-04-18 kl. 13:29:14



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 stadgama 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

Stadgama 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 star något i årsredovisningen.